

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Pelo presente Contrato de Locação de Imóvel Residencial e na melhor forma e termos de direito, de um lado, como O LOCADOR, **Ana Locadora Exemplo**, Brasileira, Solteiro(a), Administrador(a), inscrito(a) no CPF sob o nº 529.982.247-25, portador(a) do RG nº 00.000.000-0 EXEMPLO, e-mail: ana@example.com, residente e domiciliado(a) em **Rua Exemplo, 100, Centro, São Paulo / SP**, CEP 01001-000; e, de outro lado, como O LOCATÁRIO, **Bruno Locatário Exemplo**, Brasileira, Solteiro(a), Administrador(a), inscrito(a) no CPF sob o nº 111.444.777-35, portador(a) do RG nº 00.000.000-0 EXEMPLO, e-mail: bruno@example.com, residente e domiciliado(a) em **Rua Exemplo, 100, Centro, São Paulo / SP**, CEP 01001-000. O LOCATÁRIO responde solidariamente por todas as obrigações decorrentes deste contrato, inclusive aluguéis, encargos, multas, indenizações, danos ao imóvel e demais obrigações contratuais, tendo entre si justo e contratado o seguinte:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DA LOCAÇÃO

A justo título, o LOCADOR é proprietário e legítimo possuidor do **Apartamento nº 22**, localizado no **Condomínio Condomínio Exemplo**, situado em **Rua Demonstração, 450, Apartamento 22, Centro**, CEP 01001-000, **São Paulo / SP**, cadastrado junto à Prefeitura sob contribuinte nº 000.000.0000-0 EXEMPLO, e dá em locação tal imóvel para uso exclusivo de O LOCATÁRIO, com direito a 1 vaga.

Parágrafo Primeiro: O imóvel acima descrito é locado para fins exclusivamente residenciais, para residência exclusiva de O LOCATÁRIO e de seu núcleo familiar direto, sendo proibido alterar a sua destinação, sob pena de infração contratual, multa e despejo.

CLÁUSULA SEGUNDA – PRAZO DA LOCAÇÃO

O prazo da locação é de 30 (trinta) meses, iniciando em **01/11/2026** e com termo final em **30/04/2029**, data em que O LOCATÁRIO se compromete(m) a restituir o imóvel inteiramente desocupado de coisas e pessoas, desobrigado de quaisquer ônus e em perfeito estado de conservação, o que será validado por O LOCADOR com o LAUDO DE VISTORIA.

Após decorridos 30 (trinta) meses do presente contrato, ambas as partes poderão solicitar a rescisão sem incidência de multa, desde que uma parte notifique a outra com 30 (trinta) dias de antecedência, seguindo as condições da CLÁUSULA DÉCIMA – RESCISÃO CONTRATUAL.

Parágrafo Único: Caso O LOCATÁRIO opte(m) por permanecer no imóvel após o vencimento, com autorização de O LOCADOR, o aluguel será reajustado mediante novo acordo bilateral, formalizado por novo contrato ou aditamento escrito.

CLÁUSULA TERCEIRA – VALOR DO ALUGUEL E OUTRAS OBRIGAÇÕES

A entrada no imóvel ocorrerá em **01/11/2026**. O valor mensal do aluguel base é de **R\$ 3.500,00**, a ser pago até o dia 10 (dez) de cada mês, mediante transferência bancária/Pix sob titularidade de **Ana Locadora Exemplo**, conforme os seguintes dados bancários: **Banco Exemplo (000)**, agência: **0001**, conta corrente: **00000-0**, chave Pix: ana@example.com (E-mail).

Parágrafo Primeiro: O comprovante de recolhimento do depósito devidamente autenticado pela instituição financeira é prova do pagamento e instrumento de quitação do aluguel e dos Encargos Locatícios nele expressamente indicados.

Parágrafo Segundo: O LOCATÁRIO autoriza(m), desde já, a inclusão de seu(s) nome(s) em bancos de dados de proteção ao crédito (SPC, SERASA etc.) enquanto perdurarem eventuais débitos desta locação.

Parágrafo Terceiro: O aluguel será reajustado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE e, em caso de extinção deste índice, pelo IGP-M/FGV ou outro índice permitido pela lei vigente que reflita a composição da moeda.

Parágrafo Quarto: Caso O LOCATÁRIO deixe(m) de pagar o aluguel no vencimento, incidirão multa contratual de 10% (dez por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados pro rata die, e atualização monetária pelo IPCA/IBGE até o efetivo pagamento, independentemente de aviso.

Parágrafo Quinto: Se houver cobrança de inadimplência por advogados contratados por O LOCADOR, serão devidos honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o débito, em cobrança extrajudicial ou judicial.

Parágrafo Sexto: As partes estabelecem que não se aplica o artigo 322 do Código Civil à quitação dos encargos sob responsabilidade de O LOCATÁRIO.

Parágrafo Sétimo: Condomínio, luz, água, telefone, gás, conservação, limpeza, seguro incêndio, IPTU e demais encargos decorrentes do uso serão pagos por O LOCATÁRIO diretamente aos agentes recebedores, respondendo por multas, juros, correção monetária e demais acréscimos por impontualidade.

Parágrafo Oitavo: O LOCATÁRIO deverá(ão) apresentar mensalmente a O LOCADOR, por e-mail, as contas de condomínio e consumo quitadas, além de quaisquer comprovantes solicitados, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis.

Parágrafo Nono: Se encargos vencidos de responsabilidade de O LOCATÁRIO forem pagos por O LOCADOR, haverá reembolso em até 2 (dois) dias úteis, acrescido de correção pelo IPCA/IBGE, multa de 2% e juros de 1% ao mês pro rata die.

Parágrafo Décimo: O condomínio e o IPTU poderão ser reajustados pelos órgãos competentes, permanecendo as despesas ordinárias sob responsabilidade de O LOCATÁRIO.

Parágrafo Décimo Primeiro: As despesas extraordinárias condominiais serão de responsabilidade de O LOCADOR, nos termos do artigo 22, parágrafo único, da Lei nº 8.245/1991. Se pagas no boleto integral por O LOCATÁRIO, serão reembolsadas mediante desconto proporcional no aluguel.

Parágrafo Décimo Segundo: O recebimento por O LOCADOR de valor em atraso ou sem encargos não constituirá novação nem precedente.

Parágrafo Décimo Terceiro: O LOCATÁRIO obriga(m)- se a comunicar imediatamente infiltração, vazamento, defeito elétrico, problema hidráulico, falha em ar-condicionado, móveis planejados ou situação que possa agravar danos, respondendo pelos prejuízos da omissão.

Parágrafo Décimo Quarto: Serviços extras oferecidos pelo condomínio e contratados por O LOCATÁRIO terão custo de sua exclusiva responsabilidade.

Parágrafo Décimo Quinto: É facultado a O LOCADOR ceder ou transferir os direitos deste contrato a terceiros mediante comunicação prévia e escrita a O LOCATÁRIO.

CLÁUSULA QUARTA – LAUDO DE VISTORIA E BENFEITORIAS

O LOCATÁRIO receberá(ão) o imóvel nas condições constantes do LAUDO DE VISTORIA.

Parágrafo Primeiro: Salvo obras estruturais, O LOCATÁRIO obriga(m)-se pelas demais, mantendo o imóvel em perfeitas condições de uso, conservação, higiene e limpeza, inclusive pintura nas cores existentes.

Parágrafo Segundo: O LOCATÁRIO será(ão) responsável(is) pela correta utilização, limpeza, conservação e manutenção preventiva de móveis, armários, eletrodomésticos, metais, louças, vidros, esquadrias e aparelhos de ar-condicionado, com manutenção anual por empresa indicada por O LOCADOR, bem como pela lavagem das cortinas, guardando os comprovantes.

Parágrafo Terceiro: O LOCATÁRIO deverá(ão) informar por escrito, nos primeiros 7 (sete) dias da ocupação, defeitos não detectados na vistoria.

Parágrafo Quarto: O LOCATÁRIO não poderá(ão) modificar estrutura, divisão, realizar reformas ou benfeitorias sem consentimento escrito de O LOCADOR, devendo reverter, às suas expensas, modificações efetuadas.

Parágrafo Quinto: Benfeitorias, obras e acessões introduzidas no imóvel ficarão incorporadas, com renúncia ao direito de retenção ou indenização, podendo O LOCADOR exigir sua remoção e a devolução do imóvel ao estado original.

CLÁUSULA QUINTA – VISTORIAS E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

O LOCADOR poderá examinar ou vistoriar o imóvel pessoalmente ou por pessoa autorizada, mediante aviso a O LOCATÁRIO com 2 (dois) dias de antecedência e combinação de data e horário.

Parágrafo Primeiro: Constatadas avarias por uso irregular, O LOCADOR poderá exigir reparos em 10 (dez) dias corridos ou executá-los por conta de O LOCATÁRIO, com reembolso em 3 (três) dias úteis, sem prejuízo da multa contratual.

Parágrafo Segundo: Na devolução, as partes marcarão vistoria. Havendo avarias ou condições inadequadas, O LOCADOR poderá recusar as chaves até a recomposição, correndo normalmente aluguéis e encargos durante esse período.

Parágrafo Terceiro: O LOCATÁRIO declara(m) receber o imóvel nas condições do Laudo de Vistoria Inicial e obriga(m)-se a devolvê-lo no mesmo estado.

Parágrafo Quarto: Trinta dias antes do término, não havendo renovação, O LOCATÁRIO permitirá(ão) visitas de novos pretendentes em horários combinados.

Parágrafo Quinto: As vistorias inicial e final, com fotografias, provarão as condições do imóvel. A pintura deverá ser devolvida como recebida, sob pena de repintura por conta de O LOCATÁRIO.

CLÁUSULA SEXTA – DIREITO DE PREFERÊNCIA

O LOCADOR poderá alienar o imóvel a qualquer tempo, respeitado o direito de preferência previsto na Lei do Inquilinato. Não exercido o direito em 30 (trinta) dias, O LOCATÁRIO permitirá(ão) visitas de interessados na compra.

CLÁUSULA SÉTIMA – REGÊNCIA LEGAL

A locação é regida pela Lei nº 8.245/1991, complementada pela Lei nº 12.112/2009, pelo Código Civil Brasileiro e pelas demais leis pertinentes.

CLÁUSULA OITAVA – MULTA CONTRATUAL

Infringida qualquer cláusula ou condição, fica estipulada multa equivalente a 3 (três) aluguéis-base vigentes, una e indivisível, devida pela parte infratora, podendo a parte inocente considerar simultaneamente rescindida a locação.

Parágrafo Primeiro: Estragos no imóvel e eventuais perdas e danos não estão compreendidos na multa e serão cobrados separadamente.

Parágrafo Segundo: Inadimplente O LOCATÁRIO, sujeitar-se-á ao imediato despejo e, no caso de falta de pagamento, responderá também pela multa, custas e honorários advocatícios.

CLÁUSULA NONA – EXIGÊNCIAS DO PODER PÚBLICO

As exigências dos Poderes Públicos causadas por ato de O LOCATÁRIO e que envolvam O LOCADOR serão atendidas e cumpridas por O LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA – RESCISÃO CONTRATUAL

Rescindido o contrato por O LOCADOR ou O LOCATÁRIO, incidirá multa equivalente a 3 (três) aluguéis, paga proporcionalmente ao tempo restante do prazo de 30 (trinta) meses.

Parágrafo Primeiro: As partes ficam dispensadas da multa após o cumprimento de 30 (trinta) meses de vigência, mediante aviso prévio mínimo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Segundo: Simples notificação do Poder Público não autoriza o abandono ou a rescisão, salvo documento oficial que comprove impossibilidade de uso normal, hipótese em que não haverá multa.

Parágrafo Terceiro: A desocupação antecipada deverá ser comunicada com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – SEGURO INCÊNDIO

O LOCATÁRIO manterá(ão) seguro do imóvel contra incêndio, explosão, danos elétricos e responsabilidade civil, com O LOCADOR como beneficiário, apresentando a apólice após a contratação.

Parágrafo Primeiro: O seguro incluirá danos ao imóvel e terá cobertura não inferior a 100 (cem) vezes o aluguel-base vigente.

Parágrafo Segundo: Se o incêndio decorrer de culpa ou dolo de O LOCATÁRIO, devidamente comprovado, responderá(ão) pelos aluguéis entre o sinistro e o término das obras.

Parágrafo Terceiro: O seguro será contratado em até 30 (trinta) dias do início da locação e renovado com ao menos 10 (dez) dias de antecedência se a permanência ultrapassar sua vigência.

Parágrafo Quarto: Descumprido o prazo, O LOCADOR poderá contratar o seguro e repassar os custos a O LOCATÁRIO, para pagamento em 24 (vinte e quatro) horas.

Parágrafo Quinto: O descumprimento sujeitará O LOCATÁRIO às penalidades da cláusula oitava.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – CITAÇÕES E NOTIFICAÇÕES

Para manifestações, intimações, citações e notificações, as partes comunicar-se-ão por escrito pelos e-mails do preâmbulo ou por meios admitidos em Direito, nomeando procuradores quando ausentes.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE

O LOCATÁRIO obriga(m)-se a transferir para si, em até 30 (trinta) dias do início, a titularidade de energia elétrica, gás e serviços públicos, remetendo o comprovante a O LOCADOR, sob pena de grave infração e multa.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – LEIS, CONVENÇÕES E REGULAMENTOS

O LOCATÁRIO declara(m) que a locação se destina exclusivamente ao uso pessoal e compromete(m)-se a conhecer e cumprir as normas, regulamentos internos e convenções do condomínio, respondendo pelas multas decorrentes de seu descumprimento.

Parágrafo Primeiro: O LOCATÁRIO assume(m) as responsabilidades civis e penais pelo descumprimento dessas normas.

Parágrafo Segundo: O LOCATÁRIO não poderá(ão) abandonar o imóvel ou pedir rescisão por restrições das normas e convenções do condomínio.

Parágrafo Terceiro: O LOCATÁRIO deverá(ão) cumprir integralmente a convenção, o regulamento interno e as circulares do condomínio.

Parágrafo Quarto: O LOCATÁRIO encaminhará(ão) imediatamente a O LOCADOR cobranças de tributos, taxas, intimações, multas ou exigências públicas, ainda que não dirigidas a si, em até 48 (quarenta e oito) horas do conhecimento.

Parágrafo Quinto: O LOCATÁRIO responderá(ão) por multas, advertências e danos causados por familiares, visitantes, empregados, prestadores ou animais mantidos no imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DEPÓSITO CAUÇÃO

O LOCATÁRIO oferece como garantia da locação DEPÓSITO CAUÇÃO no valor de **R\$ 10.500,00**, depositado na conta do o LOCADOR mencionada na cláusula terceira até a data de início deste contrato, nos termos dos arts. 37, I, e 38, § 2º, da Lei nº 8.245/1991, considerando-se efetivada a garantia após a apresentação do comprovante de pagamento.

Parágrafo Primeiro – Ocorrendo inadimplência ou danos ao imóvel, fica desde já o LOCADOR autorizado a utilizar a garantia para pagamento das respectivas despesas. Nenhuma das partes, durante a locação, poderá utilizar o valor depositado para finalidade estranha ao presente contrato.

Parágrafo Segundo – Ao final da locação, não havendo renovação e inexistindo débitos ou danos, o LOCADOR devolverá a caução corrigida pelo índice da poupança em até 5 (cinco) dias úteis da vistoria de saída, prorrogáveis por mais 5 (cinco) dias úteis se forem necessários reparos, admitidos os

descontos contratuais cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA

O primeiro aluguel será pago a título de comissão pela intermediação imobiliária, em parcela única, no valor de **R\$ 3.500,00** (Três Mil e Quinhentos Reais), sendo de responsabilidade e devida PELO LOCADOR, e paga diretamente a **Corretor Exemplo, CRECI EXEMPLO**, através de transferência bancária para a seguinte conta: **Banco Exemplo** , Agência: **0001** , Conta Corrente: **00000-0** , corretor@example.com (Chave PIX - Email).

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

O desconhecimento por O LOCADOR de qualquer situação abaixo não implicará consentimento, que somente será reconhecido quando expresso por escrito.

- a) O LOCATÁRIO não poderá(ão) sublocar, ceder, emprestar o imóvel ou transferir este contrato;
- b) É vedada a hospedagem por temporada ou utilização do imóvel em plataformas digitais de locação temporária;
- c) Fica autorizada a permanência de animais de estimação. Danos por eles causados serão reparados por O LOCATÁRIO, com prévia comunicação a O LOCADOR, que indicará a forma de indenização;
- d) Herdeiros, sucessores ou cessionários das partes obrigam-se ao inteiro teor deste contrato;
- e) Na devolução serão entregues chaves, controles, tags, cartões de acesso, dispositivos eletrônicos e demais itens recebidos, conforme a vistoria.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – ASSINATURA DIGITAL

As partes declaram que este instrumento poderá ser assinado eletronicamente pela plataforma escolhida, com fundamento no artigo 10, § 2º, da MP nº 2.200-2/2001. Renunciam à exigência de vias físicas originais e ao direito de contestar a validade das assinaturas eletrônicas, na máxima extensão permitida, considerando o contrato válido, executável e vigente.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – FORO

Fica eleito o Foro da Comarca de **São Paulo/SP**, situação do imóvel objeto deste instrumento, para dirimir questões oriundas deste contrato, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento.

São Paulo - SP, 10 de outubro de 2026

LOCADOR

ANA LOCADORA EXEMPLO
CPF: 529.982.247-25

LOCATÁRIO

BRUNO LOCATÁRIO EXEMPLO
CPF: 111.444.777-35