

Modelo de Contrato de Locação de Imóvel (com dados fictícios)

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular de locação de imóvel residencial, de um lado, como LOCADOR(A), Ana Maria dos Santos Silva, brasileira, casada, médica, portadora do RG nº 12.345.678-9 e CPF nº 123.456.789-00, residente e domiciliada na Rua das Flores, nº 100, apartamento 501, Bairro Jardim, Rio de Janeiro - RJ, e de outro lado, como LOCATÁRIO(A), João Carlos Pereira, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador do RG nº 98.765.432-1 e CPF nº 098.765.432-11, residente e domiciliado na Avenida Brasil, nº 2000, apartamento 102, Bairro Centro, São Paulo - SP, têm entre si justo e acertado o presente contrato de locação, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA 1ª - DO OBJETO

O presente contrato tem como objeto a locação do imóvel residencial, situado na Rua das Palmeiras, nº 50, apartamento 302, Bairro Bela Vista, São Paulo - SP, com a área de 80 m², contendo 2 quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço.

CLÁUSULA 2ª - DO PRAZO

O prazo de locação é de 36 (trinta e seis) meses, iniciando-se em 01 de novembro de 2023 e terminando em 31 de outubro de 2026, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA 3ª - DO VALOR DO ALUGUEL E FORMA DE PAGAMENTO

O valor do aluguel mensal é de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), a ser pago pelo LOCATÁRIO até o dia 10 de cada mês, através de depósito bancário na conta corrente de titularidade do LOCADOR.

CLÁUSULA 4ª - DA GARANTIA LOCATÍCIA

Fica estabelecido como garantia do presente contrato o seguro fiança locatícia. O LOCATÁRIO se compromete a contratar um seguro fiança locatícia, em seguradora de sua livre escolha, com cobertura para todo o período de vigência do contrato.

CLÁUSULA 5ª - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

São obrigações do LOCADOR:

- Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso e habitabilidade, conforme vistoria realizada em [data da vistoria] e descrita no Laudo de Vistoria anexo a este contrato.
- Fornecer ao LOCATÁRIO os comprovantes do pagamento do IPTU e demais tributos incidentes sobre o imóvel, até o dia [data limite para entrega dos comprovantes] de cada ano.
- Realizar os reparos necessários no imóvel, desde que decorrentes de problemas estruturais ou de desgaste natural do tempo, no prazo máximo de [prazo para realização dos reparos] dias após a comunicação por escrito do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA 6ª - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

São obrigações do LOCATÁRIO:

- Pagar pontualmente o aluguel e demais encargos locatícios, como condomínio, IPTU (se acordado), água, luz, gás e outros serviços utilizados no imóvel.
- Utilizar o imóvel exclusivamente para fins residenciais, sendo vedada a sua sublocação total ou parcial, sem a expressa autorização do LOCADOR.
- Manter o imóvel em bom estado de conservação e limpeza, realizando a manutenção preventiva e corretiva dos equipamentos e instalações internas.
- Comunicar ao LOCADOR, por escrito, qualquer dano ou defeito que ocorra no imóvel, no prazo máximo de [prazo para comunicação de danos] dias, para que sejam tomadas as devidas providências.
- Devolver o imóvel, ao término do contrato, nas mesmas condições em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal, conforme descrito no Laudo de Vistoria.
- Respeitar as normas internas do condomínio, se houver, evitando causar incômodo aos vizinhos.

CLÁUSULA 7ª - DA RESCISÃO

O presente contrato poderá ser rescindido por mútuo acordo entre as partes ou nas seguintes hipóteses:

- Falta de pagamento do aluguel ou dos encargos locatícios por mais de 30 (trinta) dias, após notificação prévia por escrito.
- Danos ao imóvel causados pelo LOCATÁRIO, que excedam o desgaste natural do uso, sem a devida reparação.
- Descumprimento de qualquer cláusula deste contrato, após notificação prévia por escrito, sem a regularização no prazo estipulado.
- Necessidade de uso do imóvel pelo LOCADOR, mediante aviso prévio de [prazo de aviso prévio] dias.

CLÁUSULA 8ª - DO FORO

Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo - SP para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste contrato.

E por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

São Paulo, 1 de outubro de 2023

LOCADOR(A) LOCATÁRIO(A)

[Ana Maria] [João Carlos]

TESTEMUNHAS:

1. Nome: [Luiz]
2. Nome: [Felipe]