**Quadro explicativo:**

Todo campo variável de um template é composto por um cifrão seguido de abre e fecha colchetes: **${"preenchedor":"informação que deve ser preenchida"}**.   
  
**Em vermelho estão os caracteres fixos.   
Em verde você deve indicar quem é o preenchedor.   
Em azul você coloca qual informação deve ser preenchida.**  
Seguindo esta regra, seus templates podem ter número ilimitado de preenchedores.  
  
No exemplo a seguir, temos os seguintes preenchedores:

**Locador:**  
Nome: ${"locador":"nome completo"}

**Locatário:**  
Nome: ${"locatário":"nome completo"}

**Corretor:**  
Nome: ${"corretor":"nome completo"}  
  
Importante: quando o preenchimento de um campo puder ser feito por qualquer preenchedor, você não precisa associar um preenchedor, apenas a variável. Exemplo: ${"endereço"}. Sendo assim, todos os preenchedores podem receber o campo a ser preenchido, mas apenas a primeira resposta é salva.

**Locador, Locatário ou Corretor (quando não faz diferença quem vai preencher, basta não identificar o preenchedor):**  
Nome: ${"nome completo"}

Para a elaboração do seu template ficar mais simples, criamos um modelo que exemplifica os campos variáveis com seus respectivos preenchedores.

**Instrumento Particular de Contrato de Locação Residencial**

**(Tome apenas como exemplo de como usar os campos variáveis no template. Sem valor jurídico)**

**1 - DAS PARTES**

**LOCADOR/A:** ${"locador":"nome completo"}, ${"locador":"nacionalidade"}, ${"locador":"estado civil"}, ${"locador":"profissão"}, RG ${"locador":"RG"}, inscrito/a no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda CPF/MF sob o no ${"locador":"CPF}, com endereço residencial ${"locador":"endereço"} ${"locador":"cep"} ${"locador":"cidade"} ${"locador":"estado"} e-mail: ${"locador":"e-mail"}, telefone: ${"locador":"telefone"}

**LOCATÁRIO/A:** ${"locatário":"nome completo"}, ${"locatário":"nacionalidade"}, ${"locatário":"estado civil"}, ${"locatário":"profissão"}, RG ${"locatário":"RG"}, inscrito/a no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda CPF/MF sob o no ${"locatário":"CPF}, com endereço residencial ${"locatário":"endereço"} ${"locatário":"cep"} ${"locatário":"cidade"} ${"locatario":"estado"} e-mail: ${"locatário":"e-mail"}

1.1. O/A LOCADOR/A declara, sob pena da lei, que é legítimo proprietário e único possuidor do seguinte imóvel;

**GARANTIA:** Depósito caução, a importância supra de ${"corretor":"caução"}

na conta corrente do/a LOCADOR/A, adiante na cláusula 5.

**OBJETO DA LOCAÇÃO**: Imóvel para finalidade residencial**,** situado no município de ${"corretor":"município imóvel"}, ${"corretor":"estado imóvel"}, ${"corretor":"endereço imóvel"}, ${"corretor":"bairro imóvel"}, ${"corretor":"cep imóvel"} ; **obedecendo o regulamento interno e convenção do condomínio.**

**2 - DO PRAZO**

2.1. O prazo da presente locação é de ${"corretor":"prazo de locação"} , com início ${"corretor":"data início locação"} e término ${"corretor":"data fim locação"}, data em que o/a LOCATÁRIO/A se obriga a restituir o imóvel locado, em perfeitas condições de uso, conservação e limpeza, completamente livre e desocupado de pessoas e bens, desde que notificada nos termos da lei, sob pena de ter que pagar, enquanto persistir na posse do bem, o aluguel e encargos mensais vigentes à época, ressalvada a hipótese de prorrogação do contrato por tempo indeterminado.

2.2. Incumbe o LOCATÁRIO/A as despesas atinentes à higiene, limpeza e conservação do imóvel à época da desocupação, responsabilizando-se, inclusive, por reparos que forem feitos pelo LOCADOR/A, com a finalidade de colocar o imóvel na condição em que foi locado, assim como pelos aluguéis devidos pelo tempo em que durarem os respectivos serviços.

Parágrafo único: O LOCATÁRIO/A após decorridos 12 (doze) meses do presente contrato, ficará livre de ônus para rescisão contratual, desde que comunique O LOCADOR/A com 30 (trinta) dias de antecedência, por e-mail.

2.3. O LOCATÁRIO/A declara, para todos os fins e efeitos de direito, que recebem, nesta data, o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, devidamente descrito no laudo de vistoria, o qual é parte integrante deste contrato, obrigando-se, pois, a devolver o imóvel no mesmo estado em que o recebeu independentemente de qualquer aviso ou prévia notificação, seja qual for o motivo da devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei, além da obrigação de indenização por eventuais danos ou prejuízos decorrentes da inobservância desta obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

2.4. O LOCADOR/A declara expressamente que não será responsável por qualquer exigência do Poder Público Federal, Estadual ou Municipal, quanto ao objeto da presente locação. Também não será motivo para a sua rescisão qualquer modificação com relação ao zoneamento da localidade, que incompatibiliza o uso do imóvel com aquele a que se destina a sua locação.

2.5. Se o LOCATÁRIO/A, uma vez finda o prazo contratual previsto na cláusula 2.1, não restituir o imóvel, O LOCADOR/A, sujeitar-se-á à competente ação de despejo e, ainda, ao quanto disposto na mesma cláusula 2.1, parte final, ressalvada, no entanto, a hipótese de prorrogação do contrato por prazo indeterminado, conforme previsto na lei.

**3 - DO ALUGUEL E DEMAIS ENCARGOS DA LOCAÇÃO**

3.1. O aluguel mensal inicialmente contratado é de ${"Corretor":"valor"} , o qual deverá ser reajustado anualmente ou em período inferior a este, desde que permitido por legislação superveniente, observado o seguinte indexador, quando da época do referido reajuste IGP-M/FGV.

3.2. Além do aluguel acima previsto, o LOCATÁRIO/A deverá pagar as despesas ordinárias de condomínio, IPTU, inclusive o complementar e as tarifas de consumo de energia elétrica, gás, água e telefone eventualmente existentes, durante o período da presente locação e arcar com todas as despesas provenientes de exigências e intimações do Poder Público causadas por esta.

3.3. Desde que solicitado pelo LOCADOR/A, o LOCATÁRIO/A obriga-se a fornecer cópia que comprove haver efetuado os pagamentos dos encargos referidos na cláusula 3.2, que tenham sido pagos diretamente por este (a).

3.4. O LOCATÁRIO/A será responsável por todos os encargos e multas decorrentes do eventual extravio ou retenção de lançamentos de impostos, tributos ou eventuais comunicações dos Poderes Públicos, que forem entregues no imóvel objeto deste contrato.

3.5. O LOCATÁRIO/A será avisada por e-mail pelo LOCADOR/A, e deverá efetuar o pagamento dos aluguéis e encargos (condomínio e IPTU), mensalmente, de uma só vez e pontualmente no dia ${"corretor":"data pagamento"} de cada mês subseqüente ao mês vencido, o LOCATÁRIO/A mediante ao deposito ou transferência bancário para conta corrente do LOCADOR/A junto ao ${"locador":"pix"}**,** sob pena do LOCATÁRIO/A sujeitar-se ao pagamento de multa moratória equivalente a 10% (dez por cento) sobre os respectivos valores, além dos juros de 1% (um por cento) ao mês e da correção monetária, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis ao caso.

3.6. Eventuais débitos decorrentes do presente contrato não pago pelo LOCATÁRIO/A,após regularmente notificado, serão comunicados às entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito **(SERASA, SCPC, ETC.).**

3.7. A título de honorários de corretagem, o LOCADOR/A autoriza o LOCATÁRIO/A a efetuar o pagamento do 1o primeiro aluguel, após assinatura de contrato, ao profissional, ${"corretor":"nome"} ${"corretor":"nacionalidade"} ${"corretor":"estado civil"} ${"corretor":"creci"} ${"corretor":"rg"} ${"corretor":"cpf"} a importância de ${"corretor":"valor"} , por meio de Pix ${"corretor":"pix"} e enviar o comprovante por e-mail: ${"corretor":"e-mail"} ou ${"corretor":"whatsapp"}, dessa forma o 2º segundo aluguel será pago diretamente para o LOCADOR/A, após 60 dias, no mês de fevereiro.

**4 - DO USO, CESSÃO DE DIREITO, SUBLOCAÇÃO E EMPRÉSTIMO DO IMÓVEL**

4.1. É vedado ao LOCATÁRIO/A, sob qualquer pretexto:

I - emprestar, ceder ou sublocar no todo ou em parte, o imóvel objeto deste contrato ou, ainda, substituírem-se por terceiro, sem o prévio e por escrito consentimento do LOCADOR/A, sob pena de grave infração contratual e conseqüente ajuizamento da ação de despejo competente;

II - dar ao imóvel objeto deste contrato, destino diverso daquele especificado no objeto da locação;

III - fazer alterações ou modificações de qualquer espécie no imóvel locado, salvo aquelas previamente autorizadas por escrito pelo LOCADOR/A, observado a destinação prevista no objeto da locação, caso em que o LOCATÁRIO/A deverá apresentar os “croquis” e respectivas plantas com a devida aprovação da municipalidade.

4.2. Em caso de inobservância pelo LOCATÁRIO/A, quanto ao estatuído no item 4.1 retro e seus incisos, ficará sujeita à ação judicial de despejo por infração de natureza grave, respondendo também ao LOCATÁRIO/A, afora outras cominações legais e contratuais, pela multa contratual, bem como pelos aluguéis vencidos até a entrega efetiva do imóvel, devidamente desocupado de pessoas e bens, ao LOCADOR/A.

4.3. No caso do item 4.1, inciso III, se o LOCATÁRIO/A tiver feito modificações ou alterações no imóvel objeto deste contrato, fora das normas ali estabelecidas, então poderá o LOCADOR/A optar pela incorporação das benfeitorias ao imóvel ou pela sua remoção. Neste último caso, ficará o LOCATÁRIO/A obrigado a pagar ao LOCADOR/A, o aluguel e encargos pelo tempo correspondente aquele necessário à retirada das benfeitorias em desacordo.

4.4. Salvo as obras que importarem na segurança do imóvel, todas as demais serão suportadas pelo LOCATÁRIO/A, que se obriga a conservá-lo e manter os seus acessórios e pertences, em perfeitas condições de uso e conservação e, em especial, os aparelhos sanitários, de iluminação, a pintura interna, vidraças, fechos e chaves, instalações elétricas, hidráulicas, portas, etc., tudo em perfeita ordem, até a efetiva devolução da posse direta do imóvel.

4.5. O LOCATÁRIO/A, em hipótese alguma, terá direito à retenção do imóvel ou indenização de qualquer espécie, pelas benfeitorias porventura introduzidas no imóvel objeto deste contrato, ainda que autorizadas e necessárias.

4.6. No caso de desapropriação do imóvel locado, ficarão as partes desde logo desoneradas de todas as cláusulas e condições do presente contrato.

4.7. Nenhuma intimação do Poder Público dará causa à rescisão deste contrato, salvo prévia vistoria judicial que demonstre estar o imóvel ameaçado de ruir ou em iminente perigo.

4.8. O LOCATÁRIO/A se obriga a solicitar de imediato junto a ${"corretor":"operadora de luz"}, a transferência da instalação para o próprio nome, evitando o corte no fornecimento pelo proprietário, apresentando imediatamente protocolo da transferência ao proprietário ou seu representante legal.

**5 – GARANTIA E SEGURO DO IMÓVEL**

5.1. Para garantir as obrigações assumidas neste contrato, o LOCATÁRIO/A, por ser de seu interesse, dá neste ato, em Caução ao LOCADOR/A, deposita/transferência de titularidade de, ${"locador":"nome"}, qualificado/a acima, que lhe será devolvida no final da locação, corrigida pela Poupança (TR – Taxa Referencial) acumulados nos meses decorrentes, após a realização do *“Termo de Vistoria Final”.*

5.2.A fim de garantir a segurança do Imóvel, o **LOCATÁRIO/A** contratará seguro com cobertura nos casos de incêndio, explosão e outras danificações no apartamento, no valor equivalente a ${"corretor":"valor do seguro"}.

5.3. Fica o **LOCATÁRIO/A** obrigada, também, a respeitar as cláusulas e condições da apólice do seguro contratado. Caso o **LOCATÁRIO/A** assim não o fizer e, na hipótese de não ocorrer o pagamento pela companhia seguradora da indenização devida em caso de sinistro, em razão de descumprimento das cláusulas do mencionado contrato de seguro pelo **LOCATÁRIO/A**, fica o mesmo obrigado a indenizar o **LOCADOR/A** às suas próprias expensas, sem prejuízo do pagamento da multa contratual e da rescisão do presente contrato.

5.4. Caso o **LOCATÁRIO/A** não cumpra com as obrigações previstas nesta cláusula, ficará configurada infração contratual absoluta, ensejadora da rescisão do presente, independentemente de qualquer aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

**6 - DAS VISTORIAS**

6.1. O LOCATÁRIO/A entra na posse do imóvel na presente data, após tê-lo vistoriado, achando em perfeita ordem todas as suas instalações e pertences, em especial aqueles referidos no item 4.4 retro.

6.2. Faculta desde já LOCATÁRIO/A o LOCADOR/A ou aos seus procuradores, examinar e vistoriar o imóvel sempre que estes julgarem necessário. No caso de ser posto à venda o imóvel, o LOCATÁRIO/A permitirá que o interessado na compra possa visitá-lo nos dias e horários previamente estabelecidos com antecedência, sendo-lhe assegurado o direito de preferência.

**7 - DA MULTA CONTRATUAL**

7.1. Fica desde logo estipulada a multa não fracionada equivalente a ${"corretor":"valor da multa"}dos respectivos aluguéis vigentes à época da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula do presente contrato, com a faculdade, para a parte inocente, de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade, multa esta que, ademais, será paga proporcionalmente ao prazo faltante para o término de vigência do contrato, na hipótese de desocupação antecipada do imóvel pelo LOCATÁRIO/A.

**8 - DO FORO**

8.1. Fica desde logo eleito o Foro da Comarca de ${"corretor":"comarca"}, para dirimir toda e qualquer demanda oriunda do presente contrato, com a renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, não se levando em conta os possíveis domicílios dos ora contratantes, arcando a parte vencida com os honorários advocatícios equivalentes a 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, salvo no caso da ação de despejo por falta de pagamento, que o percentual supramencionado será calculado sobre o valor do débito.

**9 - DAS CONDIÇÕES GERAIS**

9.1. O imóvel locado destina-se única e exclusivamente ao uso **RESIDENCIAL,** não podendo, em hipótese alguma, ser alterada a sua destinação, sob pena de grave infração contratual.

9.2. No caso de questão judicial ou extrajudicial, que tenha por objeto o presente contrato, as partes desde logo acordam que a citação, a intimação ou notificação, poderão ser efetuadas mediante correspondência com aviso de recebimento ou de acordo com as demais formas previstas no Código de Processo Civil.

9.3. Outrossim, o LOCATÁRIO/A tem pleno conhecimento de todas as normas municipais que regulam o uso e ocupação do solo, bem como da sua respectiva legislação, assumindo total, plena e exclusiva responsabilidade pelas infrações que, porventura, venha acometer.

9.4. Sendo o imóvel locado servido por canalização de gás, o LOCATÁRIO/A obriga-se a utilizar-se desse sistema, nos termos do Decreto Municipal 24.714/87, convalidado pela Lei n° 11.228/92 (código de obras), ficando taxativamente vedada a utilização ou permanência no local de botijões de gás ou gás encanado, respondendo o infrator civil e criminalmente pelas consequências decorrentes.

9.5. O LOCATÁRIO/A obriga-se a cumprir e respeitar a **Convenção de Condomínio** e seu **Regulamento Interno do** ${"corretor":"nome do prédio"}, durante o período da locação, constituindo sua infração, violação contratual, dando causa a rescisão do presente, assumindo obrigação de pagar as multas originadas por si ou seus.

9.6. Havendo o interesse em desocupar o imóvel o LOCATÁRIO/A deverá comunicar o LOCADOR/A ou seu representante à entrega das chaves com pelo menos **30 (trinta)** dias de antecedência, por escrito, mesmo que o contrato esteja prorrogado por prazo indeterminado, sob pena de ter que pagar o aluguel correspondente aos 30 (trinta) dias seguintes. Devendo portanto entregar o imóvel pintado, limpo de acordo com o termo de vistoria inicial.

**CONCLUSÃO**

E por estarem, assim, justos e contratados, as partes e duas testemunhas firmam o presente instrumento particular através de assinatura eletrônica, para que possa o presente produzir todos os seus efeitos jurídicos. As partes reconhecem a assinatura eletrônica como meio válido e idôneo para comprovação de autoria e integridade deste instrumento, nos termos da regulamentação aplicável.

${"cidade"}, ${"local e data da assinatura"}

**Locador:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Locatário/Inquilino:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Corretor de Imóveis (Agência Imobiliária):**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_