

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

LOCADOR(A): **NOME COMPLETO DO PROPRIETÁRIO**, inscrito(a) no CPF sob o nº **XXX.XXX.XXX-XX**, residente e domiciliado(a) à **endereço completo com CEP, e-mail xxxxxxx@xxxxxxxxx**, telefone celular (XX) **XXXXX-XXXX**; e

LOCATÁRIO(A): **NOME COMPLETO DE QUEM ESTÁ ALUGANDO**, inscrito(a) no CPF sob o nº **XXX.XXX.XXX-XX**, residente e domiciliado(a) à **endereço completo com CEP, e-mail xxxxxxx@xxxxxxxxx**, telefone celular (XX) **XXXXX-XXXX**.

As **PARTES** acima qualificadas, neste ato, firmam o presente Contrato de Locação de Imóvel Residencial (**CONTRATO**), conforme as cláusulas a seguir explicitadas, observada o disposto na Lei nº 8.245/1991 e nas demais legislações aplicáveis.

CLÁUSULA 1ª – Por meio deste **CONTRATO**, as **PARTES** ajustam e contratam entre si a presente locação do imóvel situado à **endereço completo com CEP**, nas condições constantes do Anexo I – Termo de Vistoria.

Parágrafo Único – Eventuais discordâncias em relação ao constante do Anexo I deverão ser formalizadas por escrito (preferencialmente via correspondência física ou eletrônica para um dos endereços constantes da qualificação das partes acima) no prazo de até 10 dias após a assinatura do **CONTRATO**.

CLÁUSULA 2ª – O prazo da locação é de **XX (xxxx) meses**, com início em **XX/XX/XXXX**.

Parágrafo 1º – O(A) **LOCATÁRIO(A)** poderá rescindir o **CONTRATO** mediante notificação prévia e por expresso ao(à) **LOCADOR(A)** com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sendo devido o pagamento da multa de 1 (um) mês de aluguel de forma proporcional ao período de cumprimento do **CONTRATO** (exemplo: se o contrato de 12 meses for rescindido com 7 meses e faltarem 5 meses, a multa será de 1 aluguel dividido por 12 meses e multiplicado 5 meses faltantes, ou seja, se o aluguel for de R\$ 1.200,00 será R\$ 1.200,00 / 12 x 5 = R\$ 500,00).

Parágrafo 2º – Ultrapassado o período inicial de vigência do **CONTRATO**, qualquer uma das **PARTES** poderá rescindir a locação sem ônus desde que notificada a outra parte com a

antecedência prevista no Parágrafo acima.

CLÁUSULA 3ª – Pela locação será pago mensalmente o valor de **R\$ XXX,XX (xxxx reais)**.

Parágrafo 1º – Os valores serão reajustados a cada 12 (doze) meses com base na aplicação do índice FIPEZAP para locação de imóveis comerciais, sendo que o primeiro reajuste incidirá sobre o pagamento do valor do 13º mês da locação.

Parágrafo 2º – Os pagamentos serão efetuados mensalmente no dia **XX**, por meio de depósito na conta corrente do(a) **LOCADOR(A)** no banco **xxxxxx, agência xxxxxx, conta corrente xxxxxx**.

Parágrafo 3º – Havendo atraso no pagamento dos encargos locatícios, (o)a **LOCATÁRIO(A)** responderá pela multa de 2 % (dois por cento), sobre o total devido, acrescido ainda da correção monetária com aplicação do índice constante do Parágrafo 1º desta Cláusula e juros de 1% (um por cento) ao mês.

CLÁUSULA 4ª – O(A) **LOCATÁRIO(A)** se compromete a conservar e devolver o imóvel ora locado no mesmo estado que o recebeu.

Parágrafo 1º – O(A) **LOCATÁRIO(A)** é responsável por arcar com os seguros contra incêndio.

Parágrafo 2º – O(A) **LOCATÁRIO(A)** será responsável pelos pagamentos das despesas com luz, água, gás, internet e ordinárias de condomínio (se houver), sem direito à dedução ou abatimentos nos aluguéis, enquanto o(a) **LOCADOR(A)** será responsável pelo pagamento do IPTU e das despesas extraordinárias de condomínio (se houver).

CLÁUSULA 5ª – Nenhuma das **PARTES** se responsabilizará pelos prejuízos que o imóvel venha a sofrer em decorrência de tempestades, inundações e outras formas de danos causados ao imóvel, devendo a(o) **LOCATÁRIO(A)**, caso queira cobrir-se contra esses riscos, contratar e arcar com os necessários seguros.

CLÁUSULA 6ª – No ato da assinatura do **CONTRATO** a(o) **LOCATÁRIO(A)** deverá transferir os cadastros junto aos fornecedores de luz e água para o seu nome e, quando do encerramento do **CONTRATO**, efetuar a transferência delas para o nome do(a) **LOCADOR(A)** e/ou disponibilizar todos os documentos para que este(a) consiga, realizar as devidas transferências.

CLÁUSULA 7ª – O(A) **LOCATÁRIA(O)** obriga-se a repassar ao(à) **LOCADOR(A)** todas as correspondências, intimações ou avisos da autoridade pública, dentro de 72 (setenta e duas) horas do recebimento.

CLÁUSULA 8ª – O imóvel locado poderá ser vistoriado pelo(a) **LOCADOR(A)** a fim de verificar o exato cumprimento das obrigações contratuais aqui assumidas, mediante combinação prévia de dia e hora com o(a) **LOCATÁRIA(O)**, no período compreendido entre 08:00 e 18:00 horas, podendo ainda ser visitado e examinado por terceiros, na hipótese de venda do imóvel. A solicitação deve ser com antecedência mínima de 7 (sete) dias.

CLÁUSULA 9ª – O(A) **LOCATÁRIA(O)** poderá realizar às suas expensas benfeitorias e melhoramentos que eventualmente forem necessários ao exercício de suas atividades, desde que não afetem a estrutura e segurança do imóvel, respeitando o Código de Postura Municipal.

Parágrafo Único – As **PARTES** livremente deliberam que as benfeitorias somente serão indenizáveis quando autorizadas pelo(a) **LOCADOR(A)**, permitindo-se a retirada delas – quando o(a) **LOCADOR(A)** não tiver interesse nelas –, desde que não altere a estrutura e a substância do imóvel.

CLÁUSULA 10 – É vedada a cessão parcial ou total deste **CONTRATO**, sendo possível a sublocação mediante prévia autorização do(a) **LOCADOR(A)**.

CLÁUSULA 11 – Finda a locação, a **LOCATÁRIA** compromete-se a apresentar a quitação total de todos os encargos da locação.

CLÁUSULA 12 – O presente **CONTRATO** é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si, seus herdeiros e sucessores, a qualquer título.

CLÁUSULA 13 – Para efeitos deste **CONTRATO**, todas as definições relacionadas aos dados pessoais doravante mencionadas deverão ser expressamente referidas e interpretadas em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), Lei 13.709/18, art. 5.º, incisos X, XI, XII e XIV da Constituição Federal, art. 21 do Código Civil, arts. 43 e 44 do Código de Defesa do

Consumidor, bem como o Decreto 7.963/13 e Marco Civil da Internet (Lei 12.965/14).

Parágrafo 1º – As **PARTES** reconhecem que para a execução do presente **CONTRATO** (art. 7º, V, da Lei 13.709/18 - LGPD), qual seja ‘Instrumento particular de locação de imóvel não residencial’, pode ocorrer o tratamento de dados pessoais que identifiquem ou possam identificar titulares, pelo que se comprometem a adotar as medidas técnicas e organizativas exigidas pelas legislações aplicáveis, bem como as que forem acordadas neste **CONTRATO**, com o objetivo de garantir a segurança dos dados pessoais e evitar a sua alteração, perda, tratamento ou acesso não autorizado, provindas de ação humana, ou de meio físico ou natural, devendo, outrossim, considerarem o estado da tecnologia, a natureza dos dados armazenados e os riscos a que estes são expostos.

a) O tratamento diz respeito aos dados pessoais contidos no preâmbulo deste Contrato. Também poderá ocorrer o tratamento de dados pessoais de colaboradores, representantes legais e fiador do(a) **LOCATÁRIO(A)**, por parte do(a) **LOCADOR(A)**, para verificações junto a Órgãos Municipais, Estaduais e Federais.

b) Caso seja necessário realizar o tratamento de dados pessoais não envolvidos pelo presente instrumento, as **PARTES** artes o farão apenas com o consentimento do respectivo titular.

Parágrafo 2º – O(A) **LOCADOR(A)** deverá adotar todas as medidas razoáveis para garantir que seus empregados, agentes, parceiros e subcontratados cumpram com esta cláusula caso venha a ter acesso aos dados pessoais, em razão deste **CONTRATO**.

CLÁUSULA 14 – **LOCADOR(A)** e **LOCATÁRIO(A)** expressamente concordam e reconhecem como válidas as assinaturas eletrônicas como forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico e o presente **CONTRATO** poderá ser assinado de forma digital. E, aceitando os termos dele, terá este aceite o mesmo efeito que a assinatura física presencial, ficando ajustado que a formalização do **CONTRATO** e demais instrumentos na maneira *supra* acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das partes ao presente instrumento. Ademais, cada parte se compromete e garante que a assinatura será feita por pessoa com capacidade de representá-la, responsabilizando-se integral e exclusivamente pela segurança do procedimento.

CLÁUSULA 15 – O **CONTRATO** prevê o pagamento de uma **caução no valor de 1 (um) mês de aluguel (sugiro escolher ela ou seguro fiança)**, como garantia contratual. **O(A) LOCATÁRIO(A)** deverá realizar o depósito bancário na conta corrente do(a) **LOCADOR(A)** informada na Cláusula

3ª no ato de assinatura do **CONTRATO**.

Parágrafo Único – O valor pago na caução será, ao término do **CONTRATO**, devolvido ao(à) **LOCATÁRIO(A)**, após a devolução das chaves ao(à) **LOCADOR(A)**, com a devida correção monetária feita pelo índice da caderneta de poupança, contabilizando-se do dia da entrega da caução pelo(a) **LOCATÁRIO(A)** até o dia da devolução do valor.

CLÁUSULA 16 – As **PARTES** elegem o foro da Cidade/Estado onde está o imóvel alugado para as questões do presente **CONTRATO**, renunciando a qualquer outro foro, por mais especial ou privilegiado que seja.

E por assim ajustarem e contratarem, as partes aceitam esse instrumento contratual nos termos em que está redigido, em três vias de igual teor e na presença de duas testemunhas.

Cidade/Estado onde está o imóvel alugado, XX de xxxxxx de XXXX.

LOCADOR(A)

LOCATÁRIO(A)

Testemunhas:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

Se a assinatura for física (não eletrônica/digital), sugiro fazer o reconhecimento de firma das assinaturas do(a) **LOCADOR(A)** e do(a) **LOCATÁRIO(A)** no cartório.