

MODELO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

O modelo de contrato de locação residencial apresentado visa facilitar a relação entre o inquilino e o proprietário, possibilitando um entendimento básico dos dispositivos presentes na Lei do Inquilinato (Lei 12.112/09). Contudo, o modelo apresentado é apenas um guia, pois um contrato de locação de imóvel, apesar de apresentar itens básicos que devem estar presentes em qualquer contrato, não é algo estático ou pré-moldado. O contrato varia de acordo com a situação específica que ele visa reger. Dessa forma, dispositivos diversos dos que foram apresentados podem aparecer em um contrato, cláusulas podem ser acrescentadas ou retiradas de acordo com a vontade das partes. Além disso, aconselhamos sempre uma consulta jurídica especializada no momento de sua confecção, para que o acordo que se busca estabelecer entre as partes contratantes se traduza da melhor maneira possível no contrato. Assim, evitam-se eventuais problemas, além de minimizar possíveis conflitos existentes entre as partes envolvidas.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

LOCADOR: nome e qualificação

LOCATÁRIO: nome e qualificação

FIADORES: nome e qualificação inclusive do cônjuge

IMÓVEL: tipo e endereço

FINALIDADE: residencial

ATIVIDADE: residência

PRAZO DA LOCAÇÃO: duração da locação

INÍCIO: data do início da locação

TÉRMINO: data do término da locação

VENCIMENTO: DIA do pagamento DE CADA MÊS.

VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO: R\$ em algarismos e por extenso

PERIODICIDADE DO REAJUSTE: anualmente

CLÁUSULA PRIMEIRA

Constitui objeto do presente Contrato a locação do imóvel residencial localizado nesta Capital, na [...], cujo locador é o legítimo dono do imóvel, dando-o em locação ao locatário para fins exclusivamente residenciais a ser utilizado na forma de República de Estudantes [nome da república].

CLÁUSULA SEGUNDA

O prazo de locação é de [...] meses, com termo inicial em [data] e termo final em [data], data em que o locatário se obriga a restituir o imóvel livre e desocupado, em condições idênticas à que recebeu, ressalvando o desgaste natural do imóvel.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Findo o prazo estipulado no caput desta Cláusula, operar-se-á o término da avença somente através de notificação por escrito do locador, sendo que, na falta de tal notificação, ocorrerá a renovação automática do contrato, conforme dispõe legislação específica (Lei 12.112/09).

PARÁGRAFO SEGUNDO – A LOCATÁRIO, juntamente com o LOCADOR, declaram que vistoriarão o imóvel deste Contrato, registrando suas reais condições por meio de fotografias, as quais seguem em anexo, passando a compor o presente contrato. Vistoria inicial, essa, que servirá como base comparativa na vistoria final, que ocorrerá no momento da entrega do imóvel, onde serão identificados possíveis danos e / ou alterações no imóvel.

CLÁUSULA TERCEIRA

O aluguel mensal fica estipulado em [valor], devendo ser pago no [...] dia útil do mês subsequente ao vencido, por meio de [depósito bancário ou outra opção de pagamento], na conta corrente em nome do LOCADOR, Banco [...].

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O LOCADOR concederá um desconto de 10% sobre o valor avençado caso o aluguel seja pago até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido. [opcional]

PARÁGRAFO SEGUNDO – O valor locativo será reajustado anualmente, de acordo com a variação acumulada do IGP-M/FGV. Na ausência deste índice será eleito outro legalmente previsto, conforme prévia convenção das partes.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Sobre o aluguel pago após o respectivo vencimento, incidirá multa moratória de 2% (dois por cento) ao mês.

CLÁUSULA QUARTA

Fica vedada a sublocação do imóvel ou a cessão dos direitos decorrentes deste instrumento a terceiros, mesmo que parcial ou temporária, seja a que título for, por parte da LOCATÓRIO, sem a anuência, por escrito, do LOCADOR.

CLÁUSULA QUINTA

Além do aluguel mensal, incumbirá à LOCATÁRIO o pagamento de todas as despesas e tributos incidentes sobre o imóvel, como, por exemplo, taxas de energia elétrica, água, Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) [opcional], etc.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – *Os encargos da locação, especificados no caput desta cláusula, são de inteira responsabilidade da LOCATÁRIO, que se obriga a pagá-los em seus respectivos vencimentos, devendo comprová-los ao LOCADOR sempre que solicitado, e, em especial, quando do encerramento do Contrato.*

PARÁGRAFO SEGUNDO – *A LOCATÁRIO obriga-se a manter as dependências locadas em boas condições de higiene e limpeza, dentro das normas legais pertinentes.*

CLÁUSULA SEXTA

O LOCATÁRIO terá direito à indenização por benfeitorias necessárias e úteis, valendo-se, sobre tais benfeitorias, o direito de retenção, desde que as benfeitorias úteis tenham sido consentidas e autorizadas pelo LOCADOR.

CLÁUSULA SÉTIMA

Os FIADORES assumem, em caráter solidário, as obrigações contraídas pela LOCATÁRIO.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – *Compromete-se a LOCATÁRIO a, na hipótese de falecimento ou insolvência dos FIADORES, proceder à competente substituição, a qual deverá contar a anuência do LOCADOR.*

CLÁUSULA OITAVA

A parte que infringir qualquer cláusula deste Contrato pagará à outra multa pecuniária correspondente ao valor de dois aluguéis vigentes na data da infração. A multa será sempre paga por inteiro, atualizada, independente do tempo decorrido do Contrato.

CLÁUSULA NONA

O LOCADOR fica autorizado a vistoriar o imóvel, objeto da locação, desde que agende antecipadamente tal visita com o LOCATÁRIO, de forma a não causar constrangimentos ou perturbações a este.

CLÁUSULA DÉCIMA

A residência “República de Estudantes”, conforme os costumes locais, possui dinâmica própria, segundo a qual há flutuação no número de moradores de acordo com a entrada e saída de estudantes na Universidade Federal de Ouro Preto. Em respeito a este costume, que compõe a essência do contrato, o LOCADOR se compromete a não interferir no funcionamento da “República”, especialmente no que tange ao número de moradores.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – *Como é de costume nas repúblicas estudantis em Ouro Preto, há uma série de eventos e festividades que deverão ser respeitadas pelo LOCADOR e se fazem constar no seguinte rol exemplificativo: festas de formatura – que tem sua periodicidade oscilante de acordo com o calendário acadêmico; comemoração anual do aniversário da*

república; festas durante o carnaval. A república ainda se reserva no direito de receber amigos e convidados em qualquer época no ano.

PARÁGRAFO SEGUNDO – *Tais festividades citadas no parágrafo anterior respeitarão os direitos de vizinhança e levarão em consideração a não perturbação do sossego alheio, respeitando, dessa forma, horários e datas adequados para os mesmos.*

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

Fica eleito o Foro da comarca de [...] para dirimir eventuais controvérsias oriundas deste Contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem, assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento particular em duas vias de igual teor, na presença de duas testemunhas, a tudo presentes e que de tudo dão fé.

[local e data]

LOCADOR

LOCATÁRIO

FIADORES

1ª TESTEMUNHA

2ª TESTEMUNHA