

# Contrato de Locação Residencial

Este Contrato de Locação Residencial ("Locação") foi firmado e efetivado do dia de hoje, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ ("Data") entre \_\_\_\_\_, residente em \_\_\_\_\_ ("Proprietário") e \_\_\_\_\_, residente em \_\_\_\_\_ ("Locatário").

## 1. LOCAL

O Proprietário aqui descrito aluga ao Locatário e o Locatário aceita em suas condições atuais a propriedade no seguinte endereço: \_\_\_\_\_ (a "Casa").

## 2. TERMO

O período desta Locação inicia-se em \_\_\_\_\_ [data da mudança] e encerra-se em \_\_\_\_\_ [data final da locação]. Caso o Proprietário não possa entregar a Casa alugada na data inicial, ele deverá entregar a Casa o quanto antes e este período deverá ser descontado do valor a ser pago pelo Locatário. O Locatário não terá nenhum outro benefício além deste caso haja atraso na disponibilização da Casa.

## 3. ALUGUEL

O Locatário concorda em pagar, sem pleitear, ao Proprietário como aluguel pela Casa, a soma de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) [valor mensal de aluguel em número e por escrito] por mês, no primeiro dia de cada mês, através de \_\_\_\_\_ [método e local de pagamento], ou de alguma outra forma, conforme o Proprietário definir. O Proprietário pode definir um acréscimo pagamento de \_\_\_\_\_ [juros por atraso] por dia sobre qualquer valor que estiver atrasado por mais de \_\_\_\_\_ dias. O aluguel deverá ser pago em pró-rata, caso não se inicie no primeiro dia do mês, ou proporcionalmente no mês de assinatura deste.

## 4. DEPÓSITO CAUÇÃO

Para firmar esta Locação, o Locatário deposita ao Proprietário o valor de \_\_\_\_\_ [valor do depósito caução], como segurança de cumprimento dos termos desta Locação pelo Locatário, valor este que deve ser devolvido ao Locatário, sem correção, após o término da Locação, desde que não haja nenhuma pendência por parte do Locatário. Caso a Casa seja danificada por decorrência do uso do Locatário ou de sua família, agentes ou visitantes, o Proprietário pode usar estes fundos do depósito para reformá-la, não estando limitado a este fundo, sendo a reforma responsabilidade do Locatário.

## 5. USO NÃO SUPERVISIONADO

O Proprietário concorda, caso o Locatário pague o aluguel em dia e cumpra com todas as demais obrigações desta Locação, em não interferir no uso pacífico e prazeroso da Casa.

## **6. USO DO LOCAL**

**A:** A Casa deverá ser usada e ocupada exclusivamente pelo Locatário como residência privada familiar. Nem a Casa ou qualquer parte dela, nem seu quintal, podem ser usados em momento algum durante o período desta Locação para fins comerciais, voltados ao trabalho ou comércio de qualquer tipo, ou qualquer outro uso que não seja o de residência familiar.

**B:** O Locatário deve cumprir com todas as leis sanitárias, regulamentos, regras e disposições das autoridades governamentais apropriadas, além das associações de lares, se houver, em respeito à Casa.

## **7. NÚMERO DE OCUPANTES**

O Locatário concorda que a Casa deverá ser ocupada por no máximo \_\_\_\_\_ pessoas, incluindo no máximo \_\_\_\_\_ abaixo de dezoito (18) anos, sem que seja necessária autorização por escrito do Proprietário.

## **8. CONDIÇÃO DO LOCAL**

**A:** O Locatário concorda que examinou a Casa, incluindo o piso e todas as obras e melhorias, e que ela está, no momento desta Locação, em ordem, bom estado, segura, limpa e em condições de locação.

**B:** Tanto o Proprietário quanto o Locatário concordam que uma cópia da "Inspeção Conjunta", cujo original será mantido pelo Proprietário e uma cópia fornecida ao Locatário, anexada aqui reflete as condições da Casa no início da ocupação pelo Locatário.

## **9. CESSÃO E SUBLOCAÇÃO**

**A:** O Locatário não deve ceder esta Locação, ou sublocar ou fornecer qualquer concessão ou licença de uso da Casa ou qualquer parte da Casa sem consentimento por escrito prévio do Proprietário.

**B:** Qualquer cessão, sublocação, concessão ou licença sem consentimento prévio por escrito do Proprietário, ou cessão ou sublocação por operação da lei, deve ser evitada e, caso ocorra, o Proprietário pode por opção terminar esta Locação.

## **10. ALTERAÇÕES E MELHORIAS**

**A:** O Locatário não deve fazer quaisquer alterações à Casa ou construir ou fazer qualquer melhoria sem consentimento prévio por escrito do Proprietário.

**B:** Todas as alterações, mudanças e melhorias feitas, construídas ou colocadas na ou ao redor da Casa pelo Locatário, com exceção de fixações apropriadas e removíveis sem que danifiquem a Casa e propriedade pessoal móvel, devem, a menos que acordado previamente por escrito entre o Proprietário e o Locatário, ser de propriedade do Proprietário e permanecer ao término ou antes do término desta Locação.

## **11. DANOS AO LOCAL**

Caso a Casa, ou qualquer parte da Casa, seja parcialmente danificada por fogo ou outra casualidade, desde que não seja decorrente de negligência ou ato consciente do Locatário, ou de sua família, agente ou visitantes, o período pelo qual ela ficar inabitável deverá ser descontado do aluguel. Se o Proprietário decidir não reconstruir ou reformar a Casa, o termo desta Locação se dará por encerrado e o aluguel deverá ser pago em pró-rata até a data do incidente.

## **12. DANOS MATERIAIS**

O Locatário não pode manter nem ter na ou ao redor da Casa qualquer artigo ou objeto que seja perigoso, inflamável ou de caráter explosivo, o que pode aumentar consideravelmente os danos por foro na e ao redor da Casa, além de ser considerado perigoso.

## **13. SERVIÇOS UTILITÁRIOS**

O Locatário deve ser responsável por providenciar e pagar por todos os serviços utilitários necessários no local, exceto por serviços providenciados pelo Proprietário, que incluem:

---

\_\_\_\_\_ [serviços fornecidos pelo Proprietário]. O Locatário não pode favorecer nenhum fornecedor de serviço em particular para realização de serviços utilitários na Casa.

## **14. MANUTENÇÃO E REPARO**

**A:** O Locatário deverá, às custas unicamente do Locatário, preservar e manter a Casa e todos os equipamentos e acessórios em boas condições de uso, reparando durante o período desta Locação. O Locatário deve manter os objetos na Casa em particular em boas condições de uso, manter o forno limpo e manter as passagens livres de sujeito e detritos. O Locatário deve, às custas unicamente do Locatário, fazer todos os reparos necessários ao encanamento, forno, aparatos de aquecimento do forno, equipamentos do sistema elétrico e a gás, outros dispositivos e sistemas mecânicos, pisos, tetos e paredes sempre que quaisquer danos a estes sejam gerados pelo uso inadequado do Locatário, gasto ou negligência, ou ainda por sua família, agente ou visitantes.

**B:** O Locatário concorda que nenhuma placa deve ser colocada ou pintura feita na ou sobre a Casa pelo Locatário sem prévio consentimento por escrito do Proprietário.

**C:** O Locatário concorda em notificar prontamente o Proprietário caso ocorra qualquer dano, defeito ou destruição da Casa, ou a falha de qualquer sistema de utensílios ou mecânico ao Proprietário e, exceto pelos reparos ou substituições que sejam obrigação do Locatário, conforme descrito na subseção A acima, o Proprietário deverá reparar ou substituir tal dano ou área defeituosa, utensílio ou sistema mecânico da melhor maneira possível.

## **15. ANIMAIS**

O Locatário não pode manter nenhum animal doméstico (ou outro) na Casa sem o prévio consentimento por escrito do Proprietário.

## **16. DIREITO DE INSPEÇÃO**

O Proprietário e os agentes do Proprietário devem ter direito sempre que necessário, durante o termo desta Locação e durante o tempo de qualquer renovação desta Locação, a entrar na Casa com o propósito de inspecionar o local e/ ou fazer quaisquer reparos ao local ou outro item necessário sob esta Locação.

## **17. PLACA DE AVISO**

Durante os últimos trinta (30) dias desta Locação, o Proprietário ou o agente do Proprietário pode colocar uma placa "Vende-se" ou "Aluga-se" ou "Aluga-se para temporadas" ou qualquer outra similar na ou perto da Casa e entrar para mostrar a Casa a possíveis compradores ou locatários.

## **18. ADIAMENTO PELO LOCATÁRIO**

Caso o Locatário permaneça na Casa com o consentimento do Proprietário após a expiração dos Termos desta Locação, uma nova locação mês a mês deve ser criada, sob todos os termos e condições desta Locação, podendo ser encerrada com aviso prévio de trinta (30) dias por qualquer das partes, se necessário conforme a lei. Se o Locatário permanecer na Casa sem o consentimento do Proprietário, o Proprietário está autorizado a cobrar o dobro do valor do aluguel, em pró-rata, por cada dia de permanência extra, estendendo-se até o dia em que o Locatário sair da Casa.

## **19. ENTREGA DO LOCAL**

Ao término desta Locação, o Locatário deve sair e entregar a Casa nas mesmas condições em que estava quando se iniciou esta Locação, excetuando-se o desgaste natural razoável pelo período.

## **20. PERDA DO DEPÓSITO CAUÇÃO - PADRÃO**

Está entendido e acordado que o Locatário não deve tentar aplicar ou deduzir qualquer valor de qualquer depósito do último aluguel, ou de qualquer outro mês, ou usar ou aplicar tal depósito caução a qualquer momento como forma de pagamento do aluguel. Se o Locatário não cumprir suas obrigações, este depósito caução será perdido e o Proprietário pode recuperar o aluguel devido, como se tal depósito não tivesse sido aplicado ou servido para deduzir o valor devido. Para propósitos deste parágrafo, deve ser presumido de maneira conclusiva que o Locatário, ao deixar o local devendo qualquer aluguel, está tentando realizar a dedução do depósito. Além do mais, qualquer depósito deve ser mantido como garantia de que o Locatário cumprirá suas obrigações com relação à Locação, o qual ele perderá caso quebre quaisquer dos termos e condições desta Locação. No caso do Locatário não sanar suas dívidas em relação às obrigações desta Locação dentro do prazo de quinze (15) dias com o Proprietário, este poderá, além de tomar para si o Depósito Caução, tomar qualquer outra medida disponível em lei, ou outra forma.

## **21. ABANDONO**

Se a qualquer momento, durante os termos desta Locação, o Locatário abandonar a Casa ou qualquer propriedade pessoal do Locatário dentro ou nos arredores da casa, o Proprietário terá direito a:

O Proprietário pode, à sua escolha, entrar na Casa por qualquer motivo, sem prejuízo ao Locatário por danos, e pode relocar a Casa, total ou qualquer parte do então expirado termo, e pode receber e coletar todos os alugueis devidos em virtude de tal relocação;

O Proprietário pode, também à sua vontade, responsabilizar o Locatário por qualquer diferença entre o aluguel que foi pago em decorrência desta Locação durante o balanço do termo não-expirado, caso esta Locação continue por força, e o valor líquido de tal período gasto pelo Proprietário para viabilizar sua relocação.

O Proprietário pode também dispor de qualquer propriedade pessoal do Locatário abandonada da maneira que julgar apropriado, sem se sujeitar ao Locatário.

O Proprietário está autorizado a presumir que o Locatário abandonou a Casa se o Locatário remover substancialmente todos seus móveis da Casa, se a Casa estiver desocupada por um período de duas (2) semanas consecutivas ou se de alguma outra forma for razoável ao Proprietário presumir, sob quaisquer circunstâncias, que o Locatário abandonou a Casa.

## **22. SEGURANÇA**

O Locatário reconhece que o Proprietário não lhe fornece um sistema de alarme de segurança ou qualquer segurança para a Casa ou para o Locatário e que qualquer serviço desta espécie, se fornecido, não está representado ou assegurado por completo em todos os aspectos nem protege o Locatário de qualquer prejuízo. O Locatário aqui assinado libera o Proprietário de qualquer perda, assalto, reclamação, cobrança, dano ou injúria resultante da falta de segurança ou falha na segurança.

## **23. SEPARABILIDADE**

Se qualquer parte ou partes desta Locação for considerada inexecutável por qualquer motivo, o restante deste Contrato permanecerá valendo com força e efeito total.

## **24. SEGURO**

O Locatário reconhece que o Proprietário não providenciará seguro para a propriedade do Locatário, nem deverá o Proprietário ser responsável por qualquer perda de propriedade do Locatário, seja por assalto, fogo, eventos naturais ou outro.

## **25. EFEITO VINCULATIVO**

O tratado e suas condições contidas nesta Locação aplicam-se e vinculam herdeiros, representantes legais e pessoas designadas e permitidas pelas partes.

## **26. LEI ESTADUAL**

Fica acordado que esta Locação será regida, construída e reforçada de acordo com as leis do Estado de \_\_\_\_\_ [Estado da Lei Estadual].

## **27. CONTRATO COMPLETO**

Esta Locação constitui o contrato completo entre as partes. Qualquer entendimento ou representação prévia de qualquer tipo precedendo a data desta Locação ficam aqui suplantados. Esta Locação pode ser modificada somente por escrito e assinada tanto pelo Proprietário quanto pelo Locatário.

## **28. NOTAS**

Qualquer nota necessária ou que de outra forma altere os termos desta Locação deve ser feita por escrito, entregue em mãos, enviada por carta registrada com aviso de recebimento, postagem pré-paga

ou entregue durante à noite por serviço de entrega, se para o Locatário, na Casa, e se para o Proprietário, no endereço de pagamento do aluguel.

SOB TESTEMUNHAS, as partes assinam esta Locação a ser executada no dia e ano descritos primeiro acima.

## **ASSINATURAS**

**Assinatura do Proprietário**

**Nome completo do Proprietário**

**Assinatura do Locatário**

**Nome completo do Locatário**

**Assinatura do Corretor**

**Nome completo do Corretor**