

# CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Conforme Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato) — Atualizado para 2026

## CLÁUSULA 1ª — DAS PARTES

LOCADOR(A): [NOME COMPLETO DO PROPRIETÁRIO], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador(a) do RG nº [XX.XXX.XXX-X] e inscrito(a) no CPF sob o nº [XXX.XXX.XXX-XX], residente e domiciliado(a) em [ENDEREÇO COMPLETO], doravante denominado(a) simplesmente LOCADOR.

LOCATÁRIO(A): [NOME COMPLETO DO INQUILINO], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador(a) do RG nº [XX.XXX.XXX-X] e inscrito(a) no CPF sob o nº [XXX.XXX.XXX-XX], residente e domiciliado(a) em [ENDEREÇO ATUAL], doravante denominado(a) simplesmente LOCATÁRIO.

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação Residencial, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições descritas no presente.

## CLÁUSULA 2ª — DO OBJETO DA LOCAÇÃO

O LOCADOR cede ao LOCATÁRIO, em locação residencial, o imóvel situado em [ENDEREÇO COMPLETO DO IMÓVEL, INCLUINDO NÚMERO, COMPLEMENTO, BAIRRO, CIDADE E CEP], composto por [DESCRIÇÃO: número de quartos, banheiros, sala, cozinha, área de serviço, vagas de garagem etc.], em perfeitas condições de habitabilidade.

O imóvel destina-se exclusivamente ao uso residencial do LOCATÁRIO e de seus familiares diretos, sendo vedada qualquer outra utilização sem autorização expressa e por escrito do LOCADOR, incluindo sublocação total ou parcial, cessão ou empréstimo a terceiros.

## CLÁUSULA 3ª — DO PRAZO DA LOCAÇÃO

O presente contrato vigorará pelo prazo de [30 / 24 / 12] meses, com início em [DATA DE INÍCIO] e término em [DATA DE TÉRMINO], independentemente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial.

Findo o prazo contratual sem manifestação por escrito de qualquer das partes, o contrato será prorrogado por prazo indeterminado, podendo o LOCADOR retomar o imóvel mediante notificação ao LOCATÁRIO com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, conforme previsto no art. 46, §2º, da Lei 8.245/91.

## CLÁUSULA 4ª — DO VALOR DO ALUGUEL E FORMA DE PAGAMENTO

O valor mensal do aluguel é de R\$ [VALOR EM NÚMEROS] ([VALOR POR EXTENSO]), a ser pago pelo LOCATÁRIO até o dia [DIA] de cada mês, referente ao mês imediatamente anterior (pagamento postecipado) OU referente ao mês corrente (pagamento antecipado) — escolher uma opção.

O pagamento será efetuado por meio de [PIX para a chave XXX / transferência bancária para a conta XXX / boleto bancário a ser enviado mensalmente / outro], devendo o LOCATÁRIO

conservar os comprovantes de pagamento por todo o período da locação e por mais 5 (cinco) anos após o seu término.

O LOCADOR fornecerá recibo mensal ao LOCATÁRIO, conforme exigido pelo art. 22, inciso VI, da Lei 8.245/91, podendo o recibo ser emitido em formato digital (PDF) e enviado por e-mail ou aplicativo de mensagens, com validade plena entre as partes.

#### **CLÁUSULA 5ª — DO REAJUSTE ANUAL**

O valor do aluguel será reajustado anualmente, a cada 12 (doze) meses contados da data de assinatura do presente contrato, pela variação acumulada do [IPCA (IBGE) — recomendado / IGP-M (FGV) / INPC (IBGE)] dos 12 meses anteriores à data do reajuste.

Caso o índice escolhido seja extinto ou substituído por força de lei ou regulamentação, será adotado o índice oficial que vier a substituí-lo. Em caso de inexistência de índice substituto, as partes negociarão um novo critério de reajuste.

O LOCADOR notificará o LOCATÁRIO, por escrito (e-mail, WhatsApp com confirmação de leitura, ou carta), com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do reajuste, informando o novo valor e o índice aplicado.

#### **CLÁUSULA 6ª — DA MULTA POR ATRASO E JUROS**

O atraso no pagamento do aluguel ou de qualquer encargo de responsabilidade do LOCATÁRIO acarretará, automaticamente e independentemente de notificação:

(a) multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor em atraso; (b) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die; e (c) atualização monetária pelo mesmo índice utilizado para o reajuste do aluguel.

O LOCADOR poderá conceder desconto de [PERCENTUAL]% sobre o valor do aluguel quando o pagamento for efetuado até a data do vencimento, ficando esse desconto suspenso em caso de atraso.

#### **CLÁUSULA 7ª — DA GARANTIA LOCATÍCIA**

Para garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste contrato, fica estipulada como modalidade de garantia: [CAUÇÃO EM DINHEIRO / FIADOR / SEGURO-FIANÇA / TÍTULO DE CAPITALIZAÇÃO] — escolher uma modalidade conforme art. 37 da Lei 8.245/91.

(a) CAUÇÃO EM DINHEIRO: o LOCATÁRIO depositou em caderneta de poupança vinculada ao contrato o valor de R\$ [VALOR, limitado a 3 vezes o aluguel], que será devolvido ao final da locação, com os rendimentos, desde que cumpridas todas as obrigações contratuais.

(b) FIADOR(ES): [NOME COMPLETO], [qualificação], CPF [XXX.XXX.XXX-XX], residente em [ENDEREÇO], assina o presente contrato como fiador e principal pagador, solidariamente responsável por todas as obrigações do LOCATÁRIO, renunciando expressamente ao benefício de ordem previsto no art. 827 do Código Civil.

(c) SEGURO-FIANÇA: o LOCATÁRIO contratará apólice de seguro-fiança junto à seguradora [NOME], com cobertura mínima equivalente a [12 / 24] meses de aluguel mais encargos, mantendo-a vigente durante toda a locação.

### **CLÁUSULA 8ª — DAS DESPESAS E ENCARGOS**

Ficam por conta do LOCATÁRIO todas as despesas ordinárias do imóvel durante o período da locação, incluindo: água, luz, gás, internet, telefone, TV a cabo, condomínio (cotas ordinárias), IPTU, taxa de coleta de lixo, e demais tarifas de consumo.

Ficam por conta do LOCADOR as despesas extraordinárias de condomínio (obras estruturais, reformas que aumentem o patrimônio, fundo de reserva quando destinado a obras), conforme art. 22, inciso X, da Lei 8.245/91.

O LOCATÁRIO obriga-se a apresentar os comprovantes de pagamento dos encargos sempre que solicitado pelo LOCADOR, e a quitá-los nas datas de vencimento, sob pena de incorrer em mora.

### **CLÁUSULA 9ª — DA VISTORIA E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL**

Antes da entrega das chaves, foi realizada vistoria conjunta no imóvel, cujo Laudo de Vistoria, com descrição detalhada e registro fotográfico/em vídeo, integra este contrato como ANEXO I, sendo aceito por ambas as partes como a real condição do imóvel no início da locação.

O LOCATÁRIO compromete-se a conservar o imóvel no mesmo estado em que o recebeu, salvo os desgastes naturais decorrentes do uso normal, devolvendo-o ao final da locação nas mesmas condições, conforme atestado em nova vistoria de saída.

Quaisquer danos identificados na vistoria de saída e não constantes do Laudo inicial serão de responsabilidade do LOCATÁRIO, que arcará com os custos de reparo, sem prejuízo de outras obrigações.

É permitida a vistoria do imóvel pelo LOCADOR, ou por pessoa por ele indicada, a cada 6 (seis) meses, mediante prévio aviso ao LOCATÁRIO com antecedência mínima de 48 horas.

### **CLÁUSULA 10ª — DAS BENFEITORIAS E REFORMAS**

As benfeitorias necessárias serão indenizadas ao LOCATÁRIO, e as úteis somente quando autorizadas previamente e por escrito pelo LOCADOR, conforme art. 35 da Lei 8.245/91.

As benfeitorias voluptuárias (de mero deleite ou luxo) poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO ao final da locação, desde que sua retirada não cause dano à estrutura do imóvel; caso contrário, ficarão incorporadas ao imóvel sem direito a indenização.

É vedado ao LOCATÁRIO realizar qualquer obra ou reforma que altere a estrutura do imóvel, paredes, instalações elétricas ou hidráulicas, sem autorização expressa e por escrito do LOCADOR.

### **CLÁUSULA 11ª — DA REGRA PARA ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO**

A permanência de animais de estimação no imóvel: [É PERMITIDA / É VEDADA / DEPENDE DE AUTORIZAÇÃO].

Caso permitida, fica limitada a [QUANTIDADE] animal(is) de [pequeno / médio / qualquer] porte, sendo o LOCATÁRIO integralmente responsável por quaisquer danos causados pelo animal ao imóvel, áreas comuns, vizinhos ou terceiros.

O LOCATÁRIO deverá observar as regras de convivência estabelecidas pela convenção condominial, quando aplicável, no que se refere à presença de animais.

#### **CLÁUSULA 12ª — DA RESCISÃO ANTECIPADA**

O LOCATÁRIO poderá rescindir o contrato antes do término do prazo, mediante notificação por escrito ao LOCADOR com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, pagando multa proporcional ao tempo restante do contrato, calculada conforme art. 4º da Lei 8.245/91.

A multa será equivalente a  $[3 / 2 / 1]$  meses de aluguel, reduzida proporcionalmente ao tempo já cumprido do contrato. Exemplo: contrato de 30 meses, com saída após 15 meses cumpridos → multa =  $(15/30) \times 3$  aluguéis = 1,5 aluguel.

Ficam dispensadas da multa as hipóteses legais previstas no parágrafo único do art. 4º da Lei 8.245/91, especialmente em caso de transferência de emprego do LOCATÁRIO para localidade diversa, devidamente comprovada.

#### **CLÁUSULA 13ª — DA ASSINATURA ELETRÔNICA**

As partes reconhecem e aceitam a validade jurídica plena da assinatura eletrônica deste contrato e de seus anexos, nos termos da Lei nº 14.063/2020 e da MP 2.200-2/2001, podendo a formalização ser realizada por meio de plataformas como DocuSign, Clicksign, ZapSign, Gov.br ou similares.

A versão eletrônica assinada por meio dessas plataformas terá o mesmo valor probatório de um documento físico assinado de próprio punho, dispensando-se reconhecimento de firma em cartório, salvo se exigido por lei específica para o caso concreto.

#### **CLÁUSULA 14ª — DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E FORO**

Toda comunicação entre as partes referente a este contrato será considerada válida quando feita por escrito, podendo ser enviada por e-mail, WhatsApp com confirmação de leitura, ou carta registrada, para os endereços e contatos informados na qualificação das partes.

O LOCATÁRIO declara ter recebido cópia integral deste contrato, do Laudo de Vistoria (Anexo I) e da convenção condominial, quando aplicável, tendo lido e compreendido todas as cláusulas.

Fica eleito o foro da comarca de [CIDADE/UF], com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas deste contrato.

E, por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento em [2 (duas) vias de igual teor / via única em formato eletrônico], na presença das testemunhas abaixo identificadas.

[CIDADE/UF], [DIA] de [MÊS] de [ANO].

---

**LOCADOR(A) — [NOME COMPLETO / CPF]**

---

**LOCATÁRIO(A) — [NOME COMPLETO / CPF]**

---

**FIADOR(A) — [NOME COMPLETO / CPF] (se aplicável)**

**TESTEMUNHAS:**

---

**Testemunha 1 — Nome / CPF**

---

**Testemunha 2 — Nome / CPF**

## PRÓXIMOS PASSOS APÓS A ASSINATURA

Depois de assinar o contrato, a parte mais difícil começa: cobrar todo mês na data certa, emitir recibo, lembrar do reajuste anual e manter o histórico organizado.

O imobiRent foi criado exatamente para isso. Em vez de planilhas confusas e lembretes no WhatsApp, você tem:

- Cobrança automática via PIX e boleto
- Recibos em PDF gerados com 1 clique (válidos conforme art. 22, VI, da Lei 8.245/91)
- Alertas antes do vencimento para você e para o inquilino
- Aviso automático quando chegar a data de reajuste anual
- Cálculo de IPCA/IGP-M atualizado pelo IBGE/FGV
- Histórico completo de pagamentos por imóvel

Plano gratuito permanente para até 1 imóvel. Planos pagos a partir de R\$ 9,90/mês.

Conheça em [imobirent.com](https://imobirent.com)

### **IMPORTANTE**

*Este modelo é um ponto de partida geral. Embora elaborado em conformidade com a Lei 8.245/91, recomenda-se que seja revisado por um advogado de sua confiança antes do uso, especialmente em situações específicas (imóveis comerciais, sublocação, garantias atípicas, contratos de longo prazo). O imobiRent não substitui aconselhamento jurídico.*