

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAIS

LOCADOR: JOSÉ DA SILVA, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador do RG nº 12.345.678-9 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 123.456.789-09, residente e domiciliado na Rua das Palmeiras, nº 200, Bairro Centro, São José dos Campos/SP, CEP 12.210-000

LOCATÁRIA: MARIA OLIVEIRA, brasileira, solteira, engenheira civil, portadora do RG nº 98.765.432-1 SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 987.654.321-00, residente e domiciliada na Av. Brasil, nº 500, Bairro Jardim Europa, São Paulo/SP, CEP 01.430-000

IMÓVEL: Apartamento nº 42, Bloco B, Condomínio Residencial Flores, situado na Rua dos Ipês, nº 300, Bairro Jardim Aquarius, São José dos Campos/SP, CEP 12.235-000, composto por 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem, com área útil de 65,00m² (sessenta e cinco metros quadrados)

FINALIDADE: RESIDENCIAL

PRAZO: 30 (trinta) meses

INÍCIO: 9 de abril de 2026

TÉRMINO: 8 de outubro de 2028

VALOR: R\$ 1.214,45 (um mil duzentos e quatorze reais e quarenta e cinco centavos)

VENCIMENTO: Dia 8 (oito) de cada mês

GARANTIA: CAUÇÃO – R\$ 3.643,35 (três mil seiscentos e quarenta e três reais e trinta e cinco centavos)

ADMINISTRADORA: [NOME DA SUA IMOBILIÁRIA][CNPJ DA IMOBILIÁRIA]

As partes qualificadas no preâmbulo do presente "Instrumento Particular de Contrato de Locação", regido pela Lei sob o nº 8245/91, para fins exclusivamente residenciais, doravante denominados apenas LOCADOR e LOCATÁRIA, têm entre si ajustadas as seguintes cláusulas e condições a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 – O LOCADOR aluga à LOCATÁRIA, o imóvel sito à **Apartamento nº 42, Bloco B, Condomínio Residencial Flores, situado na Rua dos Ipês, nº 300, Bairro Jardim Aquarius, São José dos Campos/SP, CEP 12.235-000, composto por 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem, com área útil de 65,00m² (sessenta e cinco metros quadrados)**, devendo o mesmo ser utilizado, exclusivamente para fins RESIDENCIAIS.

1.2 – A LOCATÁRIA não poderá sublocar ou emprestar o imóvel ora locado, no todo e/ou em parte, nem ceder e/ou transferir o presente instrumento particular de contrato de locação a outrem sem o consentimento por escrito do LOCADOR, sob pena de infração contratual.

1.3 – A presente locação será administrada pela **[NOME DA SUA IMOBILIÁRIA][CNPJ DA IMOBILIÁRIA]**, doravante denominada de ADMINISTRADORA.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO

2.1 – O prazo de locação é de **30 (trinta) MESES** a contar a partir **do dia 9 de abril de 2026 e terminar no dia 8 de outubro de 2028**, data em que a LOCATÁRIA se compromete a restituir o imóvel ora locado totalmente livre e desocupado de coisas e pessoas, limpo e em perfeito estado de conservação, nas condições previstas no presente instrumento particular de contrato de locação, independentemente de interpelação judicial e/ou extrajudicial.

2.2 – A eventual prorrogação tácita, expressa ou legal da presente locação, abrangerá todas as obrigações constantes do presente instrumento particular de contrato de locação, incluindo a garantia ofertada.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DA LOCAÇÃO

3.1 – O valor do aluguel mensal é de **R\$ 1.214,45 (um mil duzentos e quatorze reais e quarenta e cinco centavos)**.

3.2 – A LOCATÁRIA deverá efetuar o pagamento juntamente com aluguel, o valor relativo ao valor anual do IPTU, que será cobrado de forma parcelada.

PARÁGRAFO ÚNICO - O valor do IPTU será reajustado anualmente de acordo com o lançamento da Prefeitura Municipal de São José dos Campos (SP).

3.3 - A despesa prevista nesta cláusula (IPTU), compõe o aluguel para efeito de quitação e, portanto, fica assegurado ao LOCADOR, através da ADMINISTRADORA, o direito de recusar o recebimento do principal sem a inclusão dos valores dos demais encargos.

3.4 - Fica acordado entre as partes que a responsabilidade de efetuar o pagamento do carnê de IPTU será do LOCADOR.

CLÁUSULA QUARTA – DO PAGAMENTO

4.1 – A LOCATÁRIA se obriga neste ato a pagar o valor da locação mensal referente ao mês vencido no dia **8 (oito) DE CADA MÊS**, através de boleto bancário emitido pela ADMINISTRADORA, podendo ser pago até o vencimento em toda rede bancária, sendo vedado qualquer pagamento direto ao LOCADOR. Para emissão dos boletos será cobrado uma taxa no valor de R\$4,00 (quatro reais).

4.2 – A LOCATÁRIA receberá o boleto para pagamento do aluguel através do e-mail cadastrado junto a ADMINISTRADORA. A LOCATÁRIA deverá manter seus e-mails sempre atualizados, comunicando a ADMINISTRADORA de eventuais mudanças. Caso não receba o boleto, poderá ser acessado através do site: **[SITE DA IMOBILIÁRIA]** – área do cliente (locatários/proprietário) e consultar todo o histórico da locação.

4.3 – Em caso de a LOCATÁRIA não receber o boleto, deverá entrar em contato com a ADMINISTRADORA em um prazo mínimo de 02 (dois) dias de antecedência do vencimento do aluguel para a emissão da 2ª (segunda) via do mesmo, através do endereço de e-mail: [EMAIL DA IMOBILIÁRIA]r ou telefone e WhatsApp: [TELEFONE DA IMOBILIÁRIA]

PARÁGRAFO ÚNICO – O não recebimento do boleto não desobriga a LOCATÁRIA a buscar a ADMINISTRADORA para a emissão da 2ª via do boleto na forma estabelecida na cláusula 4.3, sendo que nestes casos, o atraso no pagamento incidirá as penalidades previstas na cláusula quinta.

CLÁUSULA QUINTA – DA MULTA

5.1 – O não pagamento do aluguel e os encargos da locação no vencimento, implicará em multa de 10% (dez por cento), acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao mês, cujo pagamento será via boleto recalculado e emitido pela ADMINISTRADORA.

5.2 – A partir do 16º (décimo sexto) dia de atraso do aluguel, o nome da LOCATÁRIA será incluso no SPC/Serasa e o presente instrumento particular de contrato de locação poderá ser enviado ao departamento jurídico para as medidas cabíveis, ficando os responsáveis sujeitos ao pagamento de honorários advocatícios, no importe de 20% (vinte por cento) sobre o total dos débitos.

CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE

6.1 – O aluguel será reajustado anualmente de acordo com a variação acumulada do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M/FGV), incidindo sobre o valor do aluguel pleno, sem qualquer desconto.

PARÁGRAFO ÚNICO: Na hipótese de negatividade do índice IGP-M/FGV, este será automaticamente substituído pelo INPC (IBGE).

6.2 – Para a aplicação do reajuste ou eventual substituição, NÃO haverá notificação prévia à LOCATÁRIA.

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS ENCARGOS

7.1 – Correrão por conta da LOCATÁRIA todas as despesas decorrentes de seu consumo particular, tais como: energia elétrica, água, esgoto, gás, condomínio e outras demais que houver, além de impostos e taxas municipais, estaduais e federais, que incidam ou venham incidir sobre o imóvel objeto ora locado

7.2 – As contas previstas nesta cláusula passam a integrar o aluguel para efeito de quitação e, portanto, deverão ser apresentadas quitadas sempre que requisitadas pela ADMINISTRADORA, sendo assegurado o direito de recusar o recebimento do principal sem os devidos cumprimentos dos encargos, ficando consequentemente a LOCATÁRIA em "mora"

7.3 – Constitui obrigação da LOCATÁRIA a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais, nos seus respectivos vencimentos, mesmo que lançadas em nome do LOCADOR

7.4 – Havendo taxas extraordinárias e/ou fundo de reserva, A LOCATÁRIA deverá apresentar MENSALMENTE à ADMINISTRADORA o boleto discriminado do condomínio para análise do que é de responsabilidade da LOCATÁRIA e do LOCADOR

7.5 – A LOCATÁRIA somente receberá as chaves do imóvel objeto ora locado, após apresentar à ADMINISTRADORA o comprovante de transferência para seu nome e titularidade junto às concessionárias das contas de energia elétrica, gás, água, e outras que porventura venham incidir sobre o imóvel

CLÁUSULA OITAVA – SEGURO DO IMÓVEL

8.1 – A LOCATÁRIA se obriga a fazer, às suas expensas, juntamente com a assinatura do presente instrumento particular de contrato de locação, um seguro contra incêndio para o imóvel locado no valor mínimo de 80x (oitenta vezes) o valor do aluguel, independentemente do prazo contratual previsto, devendo ser renovada até a entrega das chaves do imóvel objeto ora locado.

PARÁGRAFO ÚNICO: Na hipótese de rescisão da locação ocorrer durante a vigência da apólice, está se findará, não havendo responsabilidade da ADMINISTRADORA em ressarcir fração de valores da referida apólice.

CLÁUSULA NONA – BENFEITORIAS E REPAROS

9.1 – A LOCATÁRIA poderá efetuar benfeitorias no imóvel objeto ora locado, desde que tenha prévia autorização por escrito do LOCADOR, e, que não importe em descaracterização no todo e/ou parte dele.

PARÁGRAFO ÚNICO: Realizadas e convertidas as benfeitorias, incorporar-se-ão ao imóvel objeto ora locado, não cabendo à LOCATÁRIA, direito, sob qualquer título, a indenização e/ou retenção. Entretanto, caso não convenha ao LOCADOR a permanência de qualquer obra ou modificação feita, ainda que com seu consentimento, obriga-se a LOCATÁRIA, quando da desocupação do mesmo, a repor este no seu estado anterior.

9.2 – A LOCATÁRIA se obriga a fazer às suas expensas, com material de primeira qualidade e mão-de-obra adequada, os reparos e consertos de que venha a necessitar o imóvel objeto ora locado, de modo a mantê-lo permanentemente em perfeitas condições físicas, com todos os seus pertences, instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, durante todo o período de locação, nos termos do Artigo 23, IV a VIII da Lei sob o nº 8245/91.

9.3 – A LOCATÁRIA renuncia expressamente ao direito de indenização e retenção das benfeitorias realizadas no imóvel, sejam elas de qualquer natureza (útil, necessária e voluptuária).

9.4 – Para a realização de qualquer obra ou benfeitorias no imóvel, o LOCADOR se obriga a observar as regras e normas estabelecidas pelo Condomínio, contratando para tanto profissional técnico habilitado.

PARÁGRAFO ÚNICO - Fica terminantemente vedado a realização de obras que possam comprometer a segurança da edificação.

9.5 – Constitui obrigação da LOCATÁRIA, seus familiares, moradores e visitantes, observar e cumprir integralmente as normas e regras previstas na Convenção Condominial, Regimento Interno, Regulamentos e decisões assembleares, respondendo a LOCATÁRIA por todas as penalidades a que derem causa durante a locação, mesmo que lançados em nome do LOCADOR.

9.6 – Obriga-se desde já a LOCATÁRIA, a respeitar os regulamentos e leis vigentes, bem como o direito de vizinhança, evitando a prática de quaisquer atos que possam perturbar a tranquilidade ou ameaçar a saúde pública, sob pena de, caso não use o imóvel dentro das normas e leis vigentes, ser ingressada ação de despejo por infração contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA GARANTIA

10.1 – A LOCATÁRIA deixa neste ato um depósito caução da quantia supra no valor de R\$ 3.643,35 (três mil seiscentos e quarenta e três reais e trinta e cinco centavos) a título de garantia do presente instrumento particular de contrato de locação, através do PIX para o Banco XXX - agência: 0XX - conta corrente: INDICADA PELA ADMINISTRAÇÃO (CNPJ/MF) em nome da SUA EMPRESA LTDA., CNPJ/MF, que ao término da locação será devolvido corrigido pelo índice de poupança à LOCATÁRIA, desde que não existam aluguéis e/ou acessórios de locação pendentes, nos termos do Artigo 37, I da Lei 8245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA VISTORIA

11.1 – A LOCATÁRIA, se compromete neste ato a contratar uma empresa de vistorias especializada para realizar a vistoria inicial e final do imóvel objeto ora locado.

11.2 – A LOCATÁRIA declara expressamente, que, vistoriou o imóvel objeto da locação, verificando que este encontra-se na mais perfeita ordem e condição de uso e funcionamento, como: instalações elétricas e hidráulicas, aparelhos sanitários, instalação de iluminação, torneiras, portas e janelas, pintura interna e externa e demais acessórios, conforme aceite no laudo de vistoria inicial, integrante do presente instrumento particular de contrato de locação.

11.3 – Assim, não serão contestáveis os vícios aparentes, devendo ser verificados pela LOCATÁRIA no ato da assinatura do presente instrumento particular de contrato de locação e da vistoria inicial, enquanto os vícios ocultos, poderão ser contestados em até 30 (trinta) dias.

11.4 – O LOCADOR poderá vistoriar o imóvel objeto, quando entender conveniente, mediante agendamento prévio com a LOCATÁRIA, nos termos do Inciso IX do Artigo 23 da Lei sob o nº 8245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RESCISÃO

12.1 – Para a devolução do imóvel e entrega das chaves a LOCATÁRIA obriga-se a comunicar à ADMINISTRADORA, por escrito através do endereço de e-mail: **[EMAIL DA IMOBILIÁRIA]**, mencionando o motivo e a data em que pretende desocupar o imóvel objeto, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, estando o prazo do contrato vigendo ou prorrogado, bem como proceder a solicitação na ADMINISTRADORA da locação, instruções a serem obedecidas para a rescisão contratual.

12.2 – Se não respeitado o prazo acima determinado, a LOCATÁRIA deverá arcar com aluguel referente aos dias faltantes, até que se complete o período delimitado para completar os 30 (trinta) dias do aviso, arcando, contudo, com os encargos, até a data da efetiva entrega das chaves do imóvel objeto.

12.3 – A LOCATÁRIA obriga-se ainda, no ato da entrega das chaves do imóvel objeto, a apresentar todas as contas pagas, tais como: energia elétrica, gás, condomínio e outras demais que houverem, sob pena das chaves serem recusadas até que se cumpra tais pagamentos.

12.4 – Não sendo aprovada a vistoria final pelo LOCADOR, serão também as chaves do imóvel recusadas até que se satisfaçam as exigências contratuais e/ou adequações necessárias, com base na vistoria inicial.

12.5 – Em caso de rescisão do presente instrumento antes do termo final do contrato por parte da LOCATÁRIA, estipula-se multa equivalente a três aluguéis vigentes à época, exigíveis em sua proporcionalidade, nos termos do art. 4º da Lei 8.245/91. O cálculo da multa terá como base o prazo total do contrato, qual seja, **30 (trinta)** meses.

12.6 – Por oportunidade da rescisão da presente locação, seja por qual motivo for, a LOCATÁRIA deverá tomar as providências necessárias e às suas expensas para dar baixa junto às Concessionárias/Órgãos competentes de fornecimento de energia elétrica, gás, TV a Cabo e internet, seja para cancelamento ou para retirada de seu nome, sendo de sua inteira responsabilidade, qualquer problema que surgir pelo fato de não ter a mesmo cumprido com tal procedimento.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

13.1 – Manifestado interesse do LOCADOR em vender o imóvel locado, será dado à LOCATÁRIA o direito de preferência na aquisição do imóvel.

13.2 - O direito de preferência da LOCATÁRIA caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de trinta dias.

13.3 - Não exercendo a LOCATÁRIA seu direito de preferência na compra do imóvel, esta deverá permitir a visitação de interessados, em dia e hora previamente agendados.

13.4 - A recusa ou a dificuldade na visitação de interessados constituirá infração contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1 – Em caso de abandono do imóvel, poderá o LOCADOR retomar a posse, independentemente de procedimento judicial.

14.2 – Este contrato é regido pela Lei 8.245/91, e nos casos em que for omissa, subsidiariamente pelo Código Civil.

14.3 – Vindo a falecer LOCADOR e/ou LOCATÁRIA, transfere-se aos seus herdeiros e sucessores todos os direitos e obrigações decorrentes do presente instrumento particular de contrato de locação.

14.4 – Finda a locação o LOCADOR se obriga a transferir para seu nome e titularidade as contas das concessionárias como: energia elétrica, gás, condomínio e outras demais que houver.

14.5 – Ficam revogados e/ou distratados e, portanto, sem nenhum efeito jurídico, quaisquer contratos, acordos, fax, minutas, correio eletrônico, verbais e etc., realizados e/ou formalizados antes da assinatura do presente instrumento particular de contrato de locação, sendo este o único a regular os direitos e obrigações das partes desde a data do início da relação contratual – instrumento particular de autorização de prestação de serviços.

14.6 – Ficam as partes cientes que todas as transações financeiras do presente instrumento particular de contrato de locação são passíveis de declarações obrigatórias junto aos órgãos competentes.

SUA MARCA FICA AQUI!

VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO

Fica eleito o foro da situação do imóvel objeto para quaisquer medidas judiciais decorrentes do presente instrumento particular de contrato de locação.

E por estarem, assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento particular de contrato de locação em 03 (três) vias de igual teor, na presença de 02 (duas) testemunhas, a tudo presente e que de tudo dão fé.

São José dos Campos, **6 de março de 2026.**

LOCADOR: JOSÉ DA SILVA

LOCATÁRIA: MARIA OLIVEIRA

1ª TESTEMUNHA

ANA PAULA RODRIGUES

CPF: 111.222.333-44

2ª TESTEMUNHA

CARLOS EDUARDO SANTOS

CPF: 555.666.777-88