

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

LOCADOR:

LOCATÁRIO:

IMÓVEL:

FINALIDADE: RESIDENCIAL

PRAZO: 30 meses

INÍCIO:

TÉRMINO:

VALOR: R\$

VENCIMENTO: Dia de cada mês

GARANTIA: CAUÇÃO

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 LOCATÁRIO, têm entre si ajustadas as seguintes cláusulas e condições a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 – O LOCADOR aluga ao LOCATÁRIO, o imóvel sito à , NESTA CIDADE DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP, devendo o mesmo ser utilizado, exclusivamente para fins RESIDENCIAIS.

1.2 – O LOCATÁRIO 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 e terminar no dia** , data em que o LOCATÁRIO 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\$ (zero reais)**.

3.2 – O LOCATÁRIO 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 – O LOCATÁRIO se obriga neste ato a pagar o valor da locação mensal referente ao mês vencido no dia () 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 – O LOCATÁRIO receberá o boleto para pagamento do aluguel através do e-mail cadastrado junto a ADMINISTRADORA. O LOCATÁRIO 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 o LOCATÁRIO 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]** ou telefone e WhatsApp: **[TELEFONE DA IMOBILIÁRIA]**

PARÁGRAFO ÚNICO – O não recebimento do boleto não desobriga o LOCATÁRIO 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 do LOCATÁRIO 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 ao LOCATÁRIO.

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS ENCARGOS

7.1 – Correrão por conta do LOCATÁRIO todas as despesas decorrentes de seu consumo particular, tais como: energia elétrica, água, esgoto, gás 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 o LOCATÁRIO em "mora".

7.3 – O LOCATÁRIO 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 – O LOCATÁRIO 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 – O LOCATÁRIO 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 ao LOCATÁRIO, direito, sob qualquer título, a indenização e/ou retenção. Entretanto, caso não convenha ao obriga O LOCATÁRIO, quando da desocupação do mesmo, a repor este no seu estado anterior.

9.2 – O LOCATÁRIO 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 – O LOCATÁRIO 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 aplicar sempre a melhor técnica e observar sempre as normas da ABNT, contratando para tanto profissional técnico habilitado.

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

9.5 – Obriga-se desde já o LOCATÁRIO, 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 – O LOCATÁRIO deixa neste ato um depósito caução no valor de R\$ 0,00 (zero reais) a título de garantia do presente instrumento particular de contrato de locação, através do PIX para o Banco Inter - agência: 001 - conta corrente: 27354116-1 - Chave PIX: (CNPJ/MF) 49440186000199 em nome da NV CAPITAL DO VALE SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., CNPJ/MF: 49.440.186/0001-99, que ao término da locação será

devolvido corrigido pelo índice de poupança ao LOCATÁRIO, 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 – O LOCATÁRIO, 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 – O LOCATÁRIO 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 pelo LOCATÁRIO 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 o LOCATÁRIO, 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 o LOCATÁRIO 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, o LOCATÁRIO 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 – O LOCATÁRIO obriga-se ainda o LOCATÁRIO, 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 do LOCATÁRIO, 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, o LOCATÁRIO 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 o 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 ao LOCATÁRIO o direito de preferência na aquisição do imóvel.

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

13.3 - Não exercendo o LOCATÁRIO seu direito de preferência na compra do imóvel, este deverá permitir a visita de interessados, em dia e hora previamente agendados.

13.4 - A recusa ou a dificuldade na visita 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 LOCATÁRIO, 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.

SUA MARCA FICA AQUI!

VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO

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.

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.**

1ª TESTEMUNHA

ANA PAULA RODRIGUES

CPF: 111.222.333-44

2ª TESTEMUNHA

CARLOS EDUARDO SANTOS

CPF: 555.666.777-88