

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL COM AUTORIZAÇÃO ESPECÍFICA PARA TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE DE SERVIÇOS

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Locador(es)	Locador Exemplo
Locatário(s)	Locatário Exemplo
Prazo	30 meses
Aluguel mensal	R\$ 3.000,00
Garantia	Caução em dinheiro

1. DOS LOCADORES, LOCATÁRIOS E GESTOR

LOCADOR(A):

Locador Exemplo, brasileiro(a), solteiro(a), profissional liberal, portador(a) do CPF nº 000.000.002-00, RG nº RG-LOC, residente e domiciliado(a) em Rua Exemplo, 100, Goiânia/GO

LOCATÁRIO(A):

Locatário Exemplo, brasileiro(a), solteiro(a), profissional liberal, portador(a) do CPF nº 000.000.003-00, RG nº RG-TEN, residente e domiciliado(a) em Rua Exemplo, 100, Goiânia/GO

GESTOR(A) DA LOCAÇÃO:

Gestor Exemplo, brasileiro(a), solteiro(a), profissional liberal, portador(a) do CPF nº 000.000.014-00, RG nº RG-GES, residente e domiciliado(a) em Rua Exemplo, 100, Goiânia/GO

FIADOR(A):

Fiador Exemplo, brasileiro(a), solteiro(a), profissional liberal, portador(a) do CPF nº 000.000.004-00, RG nº RG-FIA, residente e domiciliado(a) em Rua Exemplo, 100, Goiânia/GO

2. DO IMÓVEL

Apartamento residencial nº 1204, Torre A, situado em Rua Exemplo, 500, Setor Exemplo, Goiânia/GO, matrícula nº 123.456 do 1º Registro de Imóveis de Goiânia, com vaga(s)/acessório(s): Vagas 21 e 22, integrante do condomínio Condomínio Exemplo, entregue com o seguinte mobiliário/acessórios: armários planejados na cozinha e quartos.

3. DA FINALIDADE

O imóvel destina-se exclusivamente a uso residencial, especificamente moradia do LOCATÁRIO e de sua família, vedada sua utilização para fins comerciais, industriais ou qualquer outra finalidade diversa da residencial sem prévia e expressa anuência do(a) LOCADOR(A).

4. DA VIGÊNCIA

O prazo desta locação é de 30 (trinta) meses, com início em 01/10/2026 e término em 31/03/2029, podendo ser prorrogado por prazo indeterminado caso o(s) LOCATÁRIO(S) permaneça(m) no imóvel após o termo final sem oposição escrita do(a) LOCADOR(A), observados os regimes de denúncia distintos entre a locação por prazo determinado (art. 46 da Lei do Inquilinato) e a locação por prazo indeterminado (art. 47 da Lei do Inquilinato), que não se confundem nem se aplicam simultaneamente.

5. DO ALUGUEL E DOS ENCARGOS

O aluguel mensal é de R\$ 3.000,00 (três mil reais), com vencimento todo dia 10 de cada mês, calculado de forma proporcional no mês de entrada e no mês de saída conforme os dias efetivamente ocupados. Ficam a cargo do(a) LOCATÁRIO(A), além do aluguel: condomínio ordinário, IPTU, seguro contra incêndio/obrigatório de locação.

6. DA GARANTIA LOCATÍCIA

A garantia locatícia adotada neste contrato é: caução em dinheiro, nos termos dos arts. 37 e 38 da Lei do Inquilinato, vedada a cumulação com qualquer outra modalidade de garantia para o mesmo contrato. O valor da caução é de R\$ 9.000,00, limitado a três aluguéis, depositado em caderneta de poupança (conta-poupança identificada no cadastro), com restituição ao(à) LOCATÁRIO(A) ao final da locação, deduzidos eventuais débitos ou danos comprovados, mediante prazo razoável de conferência e prestação de contas, e não em prazo fixo genérico de horas.

7. DO REAJUSTE

O aluguel será reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA nos doze meses anteriores. Caso o índice seja extinto, apresente variação negativa ou deixe de refletir adequadamente a variação de preços, as partes adotarão o IPCA como índice substituto, sem que a variação negativa do índice, quando efetivamente apurada, seja ignorada em favor do(a) LOCADOR(A).

8. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

O(a) LOCATÁRIO(A) obriga-se a usar o imóvel de forma diligente, pagar pontualmente o aluguel e encargos, comunicar imediatamente danos ou vícios de que tenha conhecimento e restituir o imóvel ao final da locação nas mesmas condições em que o recebeu, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso regular e os vícios ocultos preexistentes não imputáveis a si. O(a) LOCADOR(A) obriga-se a entregar o imóvel em condições de uso, responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação e garantir o uso pacífico do imóvel durante a vigência do contrato.

9. DA CONSERVAÇÃO E DA VISTORIA

Será realizada vistoria de entrada com laudo e registro fotográfico do estado do imóvel, assinado pelas partes, assegurado ao(à) LOCATÁRIO(A) o prazo de 7 (sete) dias úteis, contados do recebimento das chaves, para apresentar ressalvas fundamentadas ao laudo. Na devolução, nova vistoria comparará o estado do imóvel ao laudo de entrada, computando o desgaste natural do uso regular e eventuais vícios ocultos preexistentes como não imputáveis ao(à) LOCATÁRIO(A).

10. DAS BENFEITORIAS

Benfeitorias necessárias realizadas pelo(a) LOCATÁRIO(A), ainda que não autorizadas, serão indenizáveis, assegurado o direito de retenção. Benfeitorias úteis somente serão indenizáveis se previamente autorizadas por escrito pelo(a) LOCADOR(A). Benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo(a) LOCATÁRIO(A) ao final da locação se não comprometerem a estrutura ou a segurança do imóvel.

11. DO ACESSO AGENDADO AO IMÓVEL

O(a) LOCADOR(A) ou seu(sua) representante poderá vistoriar o imóvel mediante agendamento prévio com antecedência mínima razoável e em horário compatível com a rotina do(a) LOCATÁRIO(A), exceto em situações de urgência que coloquem em risco a integridade do imóvel ou de terceiros.

12. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Em caso de venda do imóvel durante a vigência desta locação, é assegurado ao(à) LOCATÁRIO(A) o direito de preferência na aquisição, em igualdade de condições com terceiros, nos termos da Lei do Inquilinato, devendo o(a) LOCADOR(A) notificá-lo(a) formalmente das condições do negócio.

13. PROCURAÇÃO PARA TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE DE SERVIÇOS

Locatário Exemplo, identificado no Quadro Resumo como futuro titular do serviço de abastecimento de água e esgotamento sanitário, nomeia e constitui como seus procuradores o LOCADOR e o GESTOR, expressamente identificados no mesmo quadro, autorizando cada um dos representantes selecionados a agir isoladamente, em seu nome, exclusivamente para solicitar, formalizar e acompanhar a transferência para sua titularidade do serviço de abastecimento de água e esgotamento sanitário vinculado ao imóvel objeto desta locação (unidade consumidora UC-EXEMPLO, Concessionária Exemplo), conforme os serviços aplicáveis e as respectivas unidades consumidoras indicadas neste contrato.

Para essa finalidade, os procuradores poderão apresentar e protocolar documentos do LOCATÁRIO e do imóvel, preencher e assinar formulários, requerimentos e termos de titularidade ou adesão estritamente necessários à transferência, prestar informações cadastrais, cumprir exigências documentais, consultar o andamento das solicitações, receber protocolos e solicitar a correção de dados relacionados ao procedimento, perante as concessionárias, permissionárias e prestadoras responsáveis.

Os poderes são restritos ao imóvel e às transferências aqui identificados, não abrangendo contratação de empréstimos, confissão ou parcelamento de débitos, assunção de dívidas de terceiros, cancelamento do fornecimento ou contratação de serviços adicionais. É vedado o subestabelecimento sem autorização específica do LOCATÁRIO.

A presente outorga produz efeitos a partir da assinatura e permanece válida até a conclusão das transferências autorizadas, enquanto vigente a locação, ressalvadas a revogação comunicada aos procuradores e as demais hipóteses legais de extinção. O GESTOR somente poderá utilizar estes poderes enquanto responsável pela administração da locação. A representação não altera a distribuição de encargos e responsabilidades estabelecida neste contrato.

O LOCATÁRIO autoriza a apresentação dos dados e documentos estritamente necessários aos prestadores para essa finalidade. A assinatura deste contrato compreende a outorga dos poderes previstos nesta cláusula, dispensada nova autorização entre as partes para os atos aqui expressamente descritos.

14. DA MORA

O atraso no pagamento do aluguel ou de encargos sujeita o(a) LOCATÁRIO(A) à multa moratória de 10% sobre o valor em atraso, acrescida de juros de mora de 1% ao mês e atualização monetária, sem prejuízo da cobrança judicial do débito e, quando cabível, da ação de despejo.

15. DO ENCERRAMENTO E DA DEVOLUÇÃO

A rescisão antecipada pelo(a) LOCATÁRIO(A) exige aviso prévio por escrito de 30 dias. Após 12 meses de locação e mediante aviso prévio de 30 dias, fica dispensada a multa por rescisão antecipada. Caso a devolução ocorra antes desse prazo, será devida multa equivalente a 3 (três) aluguéis, calculada proporcionalmente ao período restante do prazo total contratado, nos termos do art. 4º da Lei do Inquilinato, vedada a interpretação de que indícios de abandono do imóvel, por si sós, autorizam a retomada sem os procedimentos legais cabíveis. A devolução das chaves só se considera efetivada com a vistoria de saída e a quitação dos débitos comprovadamente existentes.

16. COMUNICAÇÕES E PROTEÇÃO DE DADOS

As comunicações relativas a este contrato serão feitas por escrito, aos endereços, e-mails ou números de telefone/ WhatsApp indicados pelas partes no Quadro Resumo, considerando-se válidas as mensagens efetivamente recebidas ou cujo recebimento seja razoavelmente comprovável, sem que o simples envio, por qualquer meio, substitua citação, intimação ou notificação judicial ou produza ciência presumida em prazo fixo. Alterações de endereço, e-mail ou telefone deverão ser comunicadas à outra parte para que produzam efeito. Os dados pessoais informados neste contrato serão tratados exclusivamente para a formalização, execução e eventual defesa de direitos relacionados a este instrumento, observada a legislação de proteção de dados pessoais aplicável, vedado o compartilhamento com terceiros alheios à operação sem finalidade contratual, legal ou regulatória.

17. FORO E ASSINATURAS

Fica eleito o foro da comarca de Goiânia/GO para dirimir eventuais controvérsias oriundas deste contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Goiânia/GO, 15/09/2026.

LOCADOR EXEMPLO

CPF/CNPJ: 000.000.002-00

LOCADOR

LOCATÁRIO EXEMPLO

CPF/CNPJ: 000.000.003-00

LOCATARIO

GESTOR EXEMPLO

CPF/CNPJ: 000.000.014-00

GESTOR ADMINISTRADOR

FIADOR EXEMPLO

CPF/CNPJ: 000.000.004-00

FIADOR

TESTEMUNHAS

TESTEMUNHA 1

CPF: _____

TESTEMUNHA 2

CPF: _____