

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Partes

LOCADOR: **Marcos Aurélio Tinoco**, inscrito(a) no CPF/CNPJ sob o nº 123.456.789-09, residente e domiciliado(a) em Rua Coronel Quirino, 890, Cambuí, Campinas, SP.

LOCATÁRIO: **Fernanda Lopes Ribeiro**, inscrito(a) no CPF/CNPJ sob o nº 987.654.321-00, residente e domiciliado(a) em Avenida Andrade Neves, 2210, apartamento 34, Botafogo, Campinas, SP.

As partes acima qualificadas têm entre si justo e contratado o presente instrumento, que se regerá pelas cláusulas seguintes.

Cláusulas

CLÁUSULA PRIMEIRA. DO OBJETO. O LOCADOR dá em locação ao LOCATÁRIO, para fim exclusivamente residencial, o imóvel situado na Rua Barão de Jaguará, 1420, apartamento 91, Centro, Campinas, SP, objeto da matrícula nº 48.712 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, entregue em bom estado de conservação, conforme termo de vistoria assinado nesta data pelas partes.

CLÁUSULA SEGUNDA. DO PRAZO. A locação é ajustada pelo prazo determinado de 30 meses, com início em 1º de setembro de 2026 e término em 28 de fevereiro de 2029, quando o LOCATÁRIO devolverá o imóvel desocupado, independentemente de aviso ou notificação, na forma do artigo 46 da Lei 8.245/1991.

CLÁUSULA TERCEIRA. DO ALUGUEL. O aluguel mensal é de R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais), pago até o dia 5 do mês seguinte ao vencido, por transferência bancária à conta indicada pelo LOCADOR, que fornecerá recibo discriminado de cada pagamento.

CLÁUSULA QUARTA. DO REAJUSTE. O aluguel será reajustado a cada 12 meses de vigência pela variação acumulada do IPCA no período, ou pelo índice que vier a substituí-lo.

CLÁUSULA QUINTA. DA GARANTIA. A locação é garantida por caução em dinheiro no valor de R\$ 6.600,00 (seis mil e seiscentos reais), equivalente a três aluguéis, depositada em caderneta de poupança e revertida ao LOCATÁRIO com os rendimentos ao término da locação, descontados os débitos pendentes. Nenhuma outra modalidade de garantia é exigida neste contrato.

CLÁUSULA SEXTA. DOS ENCARGOS. Correm por conta do LOCATÁRIO as despesas ordinárias de condomínio, o IPTU e suas parcelas, o prêmio do seguro contra incêndio e os consumos de água, luz e gás. As despesas extraordinárias de condomínio permanecem a cargo do LOCADOR.

CLÁUSULA SÉTIMA. DA CONSERVAÇÃO. O LOCATÁRIO devolverá o imóvel no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal, e não realizará obras ou benfeitorias sem autorização escrita do LOCADOR. Benfeitorias úteis não autorizadas não serão indenizadas nem darão direito de retenção.

CLÁUSULA OITAVA. DA MORA E DA MULTA. O atraso no pagamento sujeita o LOCATÁRIO a multa de 10% sobre o valor em atraso, juros de 1% ao mês e correção monetária. O descumprimento de qualquer outra cláusula sujeita a parte infratora a multa equivalente a três aluguéis vigentes.

CLÁUSULA NONA. DA DEVOLUÇÃO ANTECIPADA. Devolvendo o imóvel antes do término, o LOCATÁRIO pagará a multa prevista na cláusula oitava, reduzida proporcionalmente ao período já cumprido, conforme o artigo 4º da Lei 8.245/1991, dela ficando dispensado na hipótese do parágrafo único do mesmo artigo.

CLÁUSULA DÉCIMA. DA CESSÃO. São vedadas a sublocação, a cessão e o empréstimo do imóvel, no todo ou em parte, sem consentimento prévio e escrito do LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA. DO FORO. As partes elegem o foro da comarca de Campinas, SP, para dirimir as questões oriundas deste contrato.

Integram este contrato o termo de vistoria de entrada, com fotografias datadas, e a relação dos móveis que guarnecem o imóvel, ambos assinados em duas vias na data de hoje.

E por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam o presente instrumento em duas vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo.

Campinas, 12/08/2026

Marcos Aurélio Tinoco
LOCADOR

Fernanda Lopes Ribeiro
LOCATÁRIO

Carlos Eduardo Prado, CPF 456.789.123-64
Testemunha 1

Juliana Sampaio Rocha, CPF 111.444.777-35
Testemunha 2