

Contratos de locação residencial nos EUA são regidos por leis estaduais e locais sobre locadores e inquilinos: limites e prazos de devolução do depósito caução, prazos de aviso, limites para multas por atraso e divulgações obrigatórias (incluindo a divulgação federal sobre tinta à base de chumbo para imóveis construídos antes de 1978) variam conforme o local, e algumas cidades acrescentam regras de controle de aluguel ou de justa causa. Este modelo é apenas um ponto de partida geral, não aconselhamento jurídico, e deve ser conferido com as leis estaduais e locais, ou revisado por um advogado local, antes do uso.

Contrato de locação residencial

Locador: [Nome — Locador] **Locatário:** [Nome — Locatário] **Data do contrato:** [Data]

1. Imóvel

O Locador aluga ao Locatário a residência localizada em [endereço, número da unidade, cidade, estado, código postal (ZIP)] (o "Imóvel"), juntamente com [liste o que está incluído; p. ex., "geladeira, lavadora e secadora, uma vaga de estacionamento designada, depósito n.º 4"]. O Imóvel destina-se exclusivamente ao uso como residência particular.

2. Prazo

Esta locação tem início em [data de início] e término em [data de término] (prazo determinado). [Ou, para uma locação mês a mês: "Esta locação tem início em [data de início] e continua mês a mês até que qualquer das partes a encerre mediante aviso por escrito, conforme descrito na Seção 16."] Se o Locatário permanecer no Imóvel com o consentimento do Locador após o término de um prazo determinado, a locação continuará mês a mês nas mesmas condições, salvo se as partes assinarem um novo contrato.

[Consulte as leis do seu estado e da sua cidade: algumas exigem um aviso mínimo antes do término de um prazo determinado ou limitam quando uma locação pode ser encerrada.]

3. Aluguel

O aluguel mensal é de [valor; p. ex., US\$ 1.450], com vencimento no dia [1º] de cada mês, pago por [forma de pagamento; p. ex., "transferência bancária para a conta indicada pelo Locador" ou "cheque nominal a [nome]"]. O aluguel de um primeiro mês incompleto será calculado proporcionalmente: [valor proporcional e data de vencimento]. O Locador fornecerá recibo de qualquer pagamento feito em dinheiro.

4. Multa por atraso e pagamentos devolvidos

Se o aluguel não for recebido em até [número; p. ex., 5] dias após a data de vencimento, o Locatário deverá pagar uma multa por atraso de [valor]. Um pagamento devolvido sem compensação pelo banco gerará uma tarifa de [valor]. [Consulte as leis do seu estado: muitos estados limitam as multas por atraso ou exigem um período de carência antes da cobrança; alguns não as permitem para determinados tipos de moradia.]

5. Depósito caução

O Locatário pagará um depósito caução de [valor] antes da mudança. [Consulte o valor máximo de caução permitido pelo seu estado e se é exigido mantê-lo em conta separada ou remunerada.] O Locador poderá usar a caução somente para cobrir aluguel não pago, danos que excedam o desgaste normal pelo uso e outros valores devidos pelo Locatário nos termos deste contrato. Em até [número] dias após o Locatário desocupar o Imóvel e devolver as chaves [use o prazo do seu estado], o Locador devolverá a caução, descontadas as deduções permitidas por lei, juntamente com uma lista discriminada por escrito dessas deduções, no endereço para correspondência informado pelo Locatário. O Locatário não poderá usar a caução como aluguel do último mês, salvo se o Locador concordar por escrito.

6. Serviços e contas de consumo

O Locatário paga: [p. ex., "energia elétrica, gás, internet e TV a cabo"]. O Locador paga: [p. ex., "água, esgoto e coleta de lixo"]. A partir da data de início, o Locatário transferirá para o próprio nome os serviços que lhe couber pagar. [Se algum serviço for compartilhado com outra unidade, indique como o custo será dividido; alguns estados exigem que isso seja informado.]

7. Ocupantes e visitantes

Somente o(s) Locatário(s) indicado(s) neste contrato e os seguintes ocupantes poderão morar no Imóvel: [nomes de quaisquer outros ocupantes, inclusive menores de idade]. Os visitantes não poderão permanecer por mais de [número; p. ex., 14] dias em qualquer período de seis meses sem o consentimento por escrito do Locador.

8. Uso do Imóvel e regulamentos

O Locatário usará o Imóvel somente como residência, não o usará para nenhuma finalidade ilícita, não perturbará os vizinhos e cumprirá os regulamentos do edifício ou da associação de proprietários (HOA) que lhe forem entregues por escrito [anexe-os, se houver].

9. Animais de estimação e animais de assistência

[Escolha uma opção:] "Não são permitidos animais de estimação sem o consentimento prévio e por escrito do Locador." / "O Locatário poderá manter o(s) seguinte(s) animal(is) de estimação: [espécie, raça, quantidade], mediante um depósito de [valor] e um aluguel mensal adicional de [valor] por animal de estimação." [Consulte as leis do seu estado: alguns limitam o total de todos os depósitos, inclusive os depósitos por animal de estimação.] Um animal de assistência (um animal de serviço ou de suporte emocional necessário em razão de uma deficiência) não é um animal de estimação. Ele não está sujeito a tarifas, aluguel adicional nem depósitos por animal de estimação, e os pedidos para mantê-lo são tratados nos termos das leis de moradia justa (fair housing); o Locatário continua responsável por quaisquer danos que ele cause.

10. Manutenção e reparos

O Locador manterá o Imóvel em condições seguras e habitáveis e fará os reparos exigidos pelas leis estaduais e locais, em prazo razoável após ser notificado. O Locatário manterá o Imóvel limpo e em condições sanitárias adequadas, usará corretamente os eletrodomésticos

e as instalações, comunicará prontamente e por escrito qualquer reparo necessário ou qualquer problema de vazamento de água, mofo ou pragas, e pagará pelos danos causados pelo Locatário, pelos ocupantes, pelos visitantes ou pelos animais de estimação que excedam o desgaste normal pelo uso. Os pedidos de reparo devem ser enviados para: [telefone, e-mail ou portal].

11. Alterações

O Locatário não pintará, não instalará acessórios, não trocará nem acrescentará fechaduras e não fará outras alterações sem o consentimento por escrito do Locador, exceto como adaptação por deficiência que a lei obrigue o Locador a permitir.

12. Acesso do Locador

O Locador poderá entrar no Imóvel para fazer reparos, realizar vistorias ou mostrá-lo a possíveis locatários, compradores ou credores, em horários razoáveis e após avisar o Locatário com pelo menos [número; p. ex., 24] horas de antecedência [use, no mínimo, o prazo de aviso do seu estado]. O Locador só poderá entrar sem aviso em caso de emergência.

13. Sublocação e cessão

O Locatário não sublocará o Imóvel, não cederá este contrato nem alugará qualquer parte do Imóvel por temporada ou curtos períodos sem o consentimento por escrito do Locador. [Consulte as leis do seu estado e da sua cidade: algumas limitam a possibilidade de o locador negar o consentimento sem motivo razoável.]

14. Fumo

[Escolha uma opção:] "Não é permitido fumar qualquer substância, inclusive cigarros eletrônicos (vape), em nenhuma parte do Imóvel." / "Só é permitido fumar em [área designada]."

15. Seguro do locatário

[Escolha uma opção:] "O Locatário deverá manter um seguro residencial para locatários com cobertura de responsabilidade civil de pelo menos [valor] durante todo o prazo e

apresentar comprovante ao Locador quando solicitado." / "Recomenda-se que o Locatário contrate um seguro residencial para locatários." O seguro do Locador não cobre os bens do Locatário.

16. Encerramento da locação e desocupação

Para encerrar uma locação mês a mês, qualquer das partes deverá dar à outra aviso por escrito com pelo menos [número; p. ex., 30] dias de antecedência em relação ao fim de um período de locação [use, no mínimo, o prazo de aviso exigido pelo seu estado e pela sua cidade]. Ao desocupar o Imóvel, o Locatário retirará todos os seus pertences, deixará o Imóvel limpo e nas mesmas condições em que o recebeu, ressalvado o desgaste normal pelo uso, devolverá todas as chaves e informará ao Locador um endereço para correspondência. [Recomendação: uma lista de vistoria por escrito das condições do Imóvel na entrada, com fotos, assinada por ambas as partes e anexada a este contrato.]

17. Inadimplemento

Se o Locatário deixar de pagar o aluguel ou descumprir outra condição relevante deste contrato, o Locador somente poderá encerrar a locação mediante os avisos e o processo judicial exigidos pela lei estadual. O Locador não trocará as fechaduras, não retirará os pertences do Locatário nem cortará os serviços de consumo para forçar a saída do Locatário.

18. Divulgações obrigatórias

[Para moradias construídas antes de 1978:] A lei federal exige que o Locador divulgue qualquer tinta à base de chumbo ou risco de tinta à base de chumbo de que tenha conhecimento, entregue ao Locatário o folheto da EPA "Protect Your Family From Lead in Your Home" ("Proteja sua família contra o chumbo em casa") e anexe a este contrato um formulário de divulgação sobre chumbo assinado por ambas as partes. Outras divulgações anexadas a este contrato: [liste as exigidas pelo seu estado ou pela sua cidade; p. ex., mofo, zona de inundação, percevejos, detectores de fumaça e de monóxido de carbono, ou o nome e o endereço do proprietário ou do administrador autorizado].

19. Notificações

As notificações por escrito nos termos deste contrato serão enviadas ao Locador em [endereço e e-mail] e ao Locatário no Imóvel [e por e-mail, se o Locatário concordar em receber notificações por esse meio]. Qualquer das partes poderá atualizar por escrito seu endereço para notificações.

20. Mais de um locatário

Cada adulto que for morar no Imóvel como locatário deve assinar este contrato como Locatário [acrescente um signatário Locatário para cada um]. Se mais de um Locatário assinar, cada um será responsável pela totalidade do aluguel e por todas as demais obrigações deste contrato, e não apenas por uma parte delas.

21. Acordo integral e alterações

Este contrato, juntamente com os anexos nele relacionados, constitui o acordo integral entre o Locador e o Locatário. Qualquer alteração deverá ser feita por escrito e assinada por ambos. Se qualquer parte deste contrato for considerada inexecutável, o restante permanecerá em vigor.

22. Lei aplicável

Este contrato é regido pelas leis do Estado de [Estado onde o Imóvel está localizado] e pelas normas locais aplicáveis, que prevalecerão em caso de conflito com qualquer disposição deste contrato.

Assinaturas

Ao assinar, cada parte aceita estes termos.

[Nome — Locador] ("Locador")

Assinatura: _____ Nome: _____ Data: _____

[Nome — Locatário] ("Locatário")

Assinatura: _____ Nome: _____ Data: _____

Este modelo é um ponto de partida geral, não aconselhamento jurídico: deve ser personalizado e revisado para cada situação.