

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS DE TEMPORADA

Pelo presente instrumento particular, as partes a seguir qualificadas têm, entre si, ajustada a LOCAÇÃO para fins de temporada do imóvel abaixo descrito e caracterizado nos termos dos arts. 48 a 50 da Lei 8.245/1991.

Locador: ROSENO IMOBILIÁRIA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ 00.384.092/0001-50, sediada a Avenida Patrocínio Manoel dos Santos, 1516, Palmas, Governador Celso Ramos/SC, CEP 88190-000.

Locatário: nome, Nacionalidade, Profissão, carteira de identidade nº XXX, CPF XXX residentes e domiciliados a XXX, telefone de contato XXX.

1 - IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO: Imóvel com código XXX, situado na XXX.

2 - FINALIDADE DA LOCAÇÃO: Exclusivamente para temporada, para lazer do locatário, sendo permitida a ocupação de, no máximo, (XX) pessoas.

3 - PRAZO DA LOCAÇÃO: O prazo da locação será de (XX) dias, com início em (XX) e término em (XX). (obs.: prazo máximo de 90 dias, não se admitindo prorrogação).

4 - VALOR DO ALUGUEL: O aluguel pelo período contratado, pago neste ato e antecipadamente como condição da ocupação do imóvel, é de R\$ (XX), sendo R\$ XX da taxa única de limpeza, devida no momento da entrada do imóvel, paga juntamente com o saldo devedor da locação.

Locador e Locatário resolvem firmar o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA TEMPORADA, mediante as cláusulas e condições seguintes:

I - DO OBJETO DO CONTRATO

CLÁUSULA PRIMEIRA – O LOCADOR se obriga, neste ato, a dar em locação ao LOCATÁRIO o imóvel, descrito no item 1.

1.1. Juntamente com o imóvel é dado em locação os bens móveis e utensílios que o garantem, conforme relação anexa, parte integrante deste contrato, bem como o laudo de vistoria que retrata o estado de conservação do imóvel.

II - DOS PRAZOS

CLÁUSULA SEGUNDA – O prazo do presente contrato de locação é aquele designado no item 3, data em que o LOCATÁRIO se obriga a restituir o imóvel locado no estrito estado de conservação que o recebeu

2.1 A permanência no imóvel após o prazo contratado implicará no pagamento da diária em dobro, por dia que exceder, até a definitiva desocupação, bem como perdas e danos em razão de eventual atraso na entrega do imóvel para o próximo inquilino.

2.2 No caso de encerramento da estadia em momento anterior ao previsto, por qualquer motivo não atribuído ao LOCADOR, não haverá devolução de valores ao LOCATÁRIO.

2.3 A desistência da locação de parte do LOCATÁRIO independente do motivo e/ou seu não comparecimento no dia apazado, acarretará a perda de 100% do sinal de reserva.

III - DAS OBRIGAÇÕES

CLÁUSULA TERCEIRA – A presente locação destina-se a fins exclusivamente **temporários (locação para temporada nos termos dos arts. 48 a 50 da Lei 8.245/1991)** sendo vedada a alteração da destinação, salvo mediante concordância prévia, expressa e por escrito do LOCADOR.

CLÁUSULA QUARTA – O valor do aluguel é aquele estipulado no item 4 e pago antecipadamente ao início do presente contrato.

CLÁUSULA QUINTA – O LOCATÁRIO tem a obrigação de solicitar através de e-mail a possibilidade da estadia de animais de estimação no imóvel locado, visto que alguns condomínios não autorizam a presença de animais em suas dependências. No caso de possibilidade, fica o LOCATÁRIO totalmente responsável pelo ressarcimento dos eventuais problemas decorrentes causados no imóvel.

CLÁUSULA SEXTA – O Locatário declara receber o imóvel objeto desta locação em perfeito estado de limpeza, conservação e funcionalidade, nos termos do laudo de vistoria que faz parte deste contrato, obrigando-se a devolvê-lo ao Locador ao término do contrato, em idênticas condições, sob pena de, assim não procedendo, ser-lhe imposto judicialmente o pagamento de tais serviços e materiais gastos, que serão providenciados pelo Locador e a seu critério, sem prejuízo de eventuais perdas e danos, inclusive lucros cessantes representados pelos aluguéis, nos mesmos moldes deste contrato, durante o período necessário para recomposição do imóvel no seu estado original.

6.1. O Locatário, salvo as obras que importem na segurança do imóvel locado, obriga-se por todas as outras, devendo trazê-lo em boas condições de higiene e limpeza, em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-lo quando findo ou rescindido este contrato.

6.2. É proibido ao Locatário efetuar qualquer tipo de reforma para adaptação do imóvel ou outras benfeitorias, que sejam necessárias, úteis ou voluntárias, sem que antes tenha colhido expressamente, por escrito, a anuência do Locador, sob pena de constituir infração contratual, resolução do presente e despejo, independentemente da obrigação de o Locatário restituir o imóvel em condições originais. Fica vedada, portanto, furos nos azulejos, passagem de fios externos e qualquer outra modificação

no aspecto original do imóvel, que deve ser restituído no exato estado em que foi recebido.

6.3. Quando ao término da locação ou de sua resolução, o Locatário deverá entregar o imóvel no mesmo estado em que o recebeu, inclusive repondo-o nas condições originais, ficando sob exclusivo critério do Locador aceitar eventuais modificações feitas com a sua anuência expressa e escrita, sem direito, contudo, a qualquer retenção ou indenização por estas, nos termos do art. 35 da Lei 8.245/1991, as quais ficarão incorporadas ao imóvel, exceção feita àquelas que possam ser removidas sem dano para o imóvel.

6.4. Vencido o prazo de Locação estabelecido no item 3 deste instrumento, em conformidade com o art. 23, III, da Lei 8.245/1991, obriga-se o Locatário a restituir o imóvel inteiramente desocupado e no mesmo estado de conservação e habitabilidade em que o recebeu.

6.5. Na data da efetiva entrega do imóvel, o Locador se obriga a avisar o Locatário ou quem, o horário para realização da vistoria e recebimento das chaves, sendo obrigação do Locatário realizar os eventuais consertos necessários à reposição do imóvel ao estado em que se encontrava quando foi entregue ou a reposição dos móveis e/ou utensílios deteriorados. Se assim não fizer e se as chaves forem recebidas condicionalmente pelo Locador, responderá o Locatário pelos aluguéis e encargos devidos durante o tempo necessário à reposição do imóvel em perfeito estado, além dos custos necessários à recomposição do imóvel e dos seus móveis, eletrodomésticos e utensílios, sendo permitida a compensação dos respectivos custos, até onde se compensarem, com eventual caução, sem prejuízo da cobrança judicial do excedente.

6.6. A entrega das chaves do imóvel para vistoria somente poderá ser efetuada junto ao Locador ou seu representante legal, nunca a terceiros, após o Locatário cumprir integralmente todas as condições previstas neste Contrato, sob pena de continuar responsável pelos aluguéis e encargos até o acerto final e recibo de quitação total expedido pelo Locador.

6.7. Independentemente da vistoria de entrega, o Locatário desde já faculta o Locador ou seu representante a examinar ou vistoriar o imóvel locado quando entender conveniente. No caso de o imóvel ser oferecido à venda, o Locatário permitirá que os interessados na aquisição o visitem em dia e hora que previamente o Locador indicará por escrito.

CLÁUSULA SÉTIMA – É expressamente vedada a transferência deste contrato, a sublocação, a cessão ou empréstimo total ou parcial do imóvel locado, sem a prévia autorização por escrito do Locador.

CLÁUSULA OITAVA – É expressamente vedada a permanência de pessoas em número superior àquele determinado no item 2, sob pena de infração contratual, multa estipulada na cláusula décima primeira e cobrança, por pessoa excedente, proporcional ao valor da presente locação.

CLÁUSULA NONA - O locador não se responsabiliza por objetos deixados no imóvel ou no veículo, bem como por furtos / roubos dos bens do inquilino e outros danos causados por caso fortuito ou força maior que ocasionem danos.

CLÁUSULA DÉCIMA - O locador não é responsável por eventos que podem vir ocorrer no imóvel durante a locação, como por exemplo falta de água ou de energia elétrica, uma vez que a responsabilidade é da concessionária de serviço público.

IV - DAS MULTAS

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Fica estipulada multa equivalente ao valor de duas vezes o aluguel ora pactuado por qualquer infração às cláusulas estabelecidas neste instrumento e obrigações decorrentes da Lei 8.245/1991.

11.1. A multa persistirá independentemente das despesas efetuadas para os reparos e estragos, quando a infração for desta natureza.

11.2. A cobrança da multa não afasta a exigibilidade do aluguel ou outras penalidades impostas pelo Poder Público, pelo desrespeito às normas condominiais quando aplicadas pelo condomínio ou decorrentes do direito dos vizinhos e, ainda, outras eventualmente impostas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Todo e qualquer ajuste entre as partes, para integrar o presente contrato, deverá ser feito por escrito.

V - DO SINAL DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – Como garantia de todas as obrigações ora assumidas, O LOCATÁRIO pagará como SINAL para reserva da locação do imóvel o valor de R\$ XX, até a data de .../.../..., mediante depósito bancário na seguinte conta:

Banco Bradesco
Agência: XXX
Conta : XXX
Titularidade: XXXX
Portadora do CPF XXXX.

11.1 - O valor do sinal pago antecipadamente será abatido do valor total da locação, e o saldo remanescente deverá ser pago no ato da entrada do imóvel, juntamente com a taxa de limpeza exclusivamente em dinheiro ou cheque.

11.2 - No caso de desistência da locação, o locatário perderá a totalidade do sinal depositado, salvo em caso fortuito ou de força maior, como o caso de lock-down no Estado do imóvel locado.

VI - DO FORO

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - Fica eleito o Foro da Comarca de Biguaçu, para serem dirimidas as eventuais questões que surgirem do presente contrato.

Estando justas e contratadas, as partes, após lerem e concordarem com todas as cláusulas do presente instrumento, assinam em duas vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo nomeadas e qualificadas.

Governador Celso Ramos, DATA .../.../...

.....
LOCATÁRIO
CPF

.....
ROSENO IMOBILIÁRIA
CNPJ nº 00.384.092/0001-50

Testemunhas:

1 -

CPF:

2 -

CPF: