

## 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 guarnecem, 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 aprazado, 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: