

CONTRATO DE LOCAÇÃO POR TEMPORADA DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular, de um lado, como LOCADOR:

Helena Izumi de Abreu, brasileira, estudante, solteira, inscrito(a) no CPF sob o nº 069.741.966-52, RG nº SSP MG 17121498, residente e domiciliado(a) à Rua Cid Rebelo Horta, 127 bairro Gameleira em Belo Horizonte MG, telefone/WhatsApp (31) 98439-8003.

e, de outro lado, como LOCATÁRIO:

Norisvaldo Dias Brandão, brasileiro, casado, aposentado, inscrito(a) no CPF sob o nº 305.248.491-53, RG nº 780760 SSP DF, residente e domiciliado(a) à SMPW Quadra 03 Conjunto 03 Lote 02 Casa B - Park Way em Brasília DF, telefone/WhatsApp (61) 8543-0422,

têm entre si justo e contratado a locação por temporada do imóvel abaixo descrito, que se regerá pela Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato), especialmente pelos arts. 48 a 50, e pelas demais cláusulas e condições a seguir.

CLÁUSULA 1ª – DO IMÓVEL

1.1. Constitui objeto deste contrato o imóvel residencial de temporada, tipo casa, localizado à Quadra 02 Lote 23, na cidade de Prado – BA, composto de 7 quartos, 5.5 banheiros, 1 sala, 1 área gourmet, 1 quadra de vôlei e 03 vagas de garagem coberta.

1.2. A locação abrange, ainda, todos os móveis, eletrodomésticos, utensílios de cozinha, e demais itens.

1.3. O LOCATÁRIO declara ter vistoriado o imóvel e os bens que o guarnecem, recebendo-os em perfeitas condições de uso, conservação, limpeza e funcionamento, comprometendo-se a devolvê-los no mesmo estado em que os recebeu, salvo deteriorações decorrentes do uso normal.

CLÁUSULA 2ª – DA FINALIDADE E DO PRAZO DA LOCAÇÃO

2.1. A presente locação destina-se exclusivamente à residência temporária do LOCATÁRIO e de seus acompanhantes, para fins de lazer/turismo, ficando expressamente proibido o uso para fins comerciais, realização de festas abertas ao público, eventos com cobrança de ingresso, ensaios de grupos musicais ou atividades semelhantes.

2.2. O prazo da locação é de 15 dias, iniciando-se no dia 26/01/2026 e encerrando-se no dia 10/02/2026, não podendo ultrapassar o prazo máximo de 90 (noventa) dias previsto no art. 48 da Lei 8.245/91.

2.3. A permanência do LOCATÁRIO no imóvel após o término do prazo ajustado, sem autorização expressa do LOCADOR, caracterizará esbulho possessório, sujeitando o LOCATÁRIO ao pagamento de diária equivalente a 2 vezes o valor da diária contratada, além de perdas e danos, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis.

CLÁUSULA 3ª – DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

3.1. Pelo uso temporário do imóvel, o LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o valor total de R\$ 6500,00 (seis mil e quinhentos reais), correspondente ao período descrito na Cláusula 2ª.

3.2. O pagamento será realizado da seguinte forma:

- a) sinal de reserva: R\$ 1950,00, pago na data de assinatura deste contrato, por meio de PIX (chave: 06974196652);
- b) saldo restante: R\$ 4550,00, a ser quitado até no máximo, no ato da entrada no imóvel.

CLÁUSULA 4ª – DO USO, CONSERVAÇÃO E REPAROS

4.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

- a) utilizar o imóvel apenas para a finalidade residencial temporária, compatível com sua natureza;
- b) conservar o imóvel, móveis e utensílios, zelando por sua boa guarda como se fossem próprios;

c) comunicar imediatamente ao LOCADOR qualquer defeito, dano ou vício que venha a ser constatado durante a estadia; e

d) respeitar as normas de segurança, silêncio e convivência com vizinhos.

4.2. São de responsabilidade do LOCATÁRIO os reparos decorrentes de mau uso, uso inadequado, negligência, imprudência, dolo, ou provocados por pessoas de seu grupo, visitantes, prestadores de serviço por ele contratados ou, ainda, por animais que estejam sob sua responsabilidade.

4.3. Reparos estruturais, decorrentes de desgaste natural do imóvel ou de vícios anteriores à locação, correrão por conta do LOCADOR, que deverá providenciá-los em prazo razoável.

CLÁUSULA 5ª – DOS DANOS AO IMÓVEL E AOS BENS

5.1. O LOCATÁRIO declara estar ciente de que qualquer dano causado ao imóvel, suas instalações, móveis, eletrodomésticos, utensílios, ou áreas comuns será de sua inteira responsabilidade, devendo ressarcir integralmente o LOCADOR pelos prejuízos, seja por:

a) reposição do bem danificado por outro de igual espécie, qualidade e estado; ou

b) pagamento do valor necessário ao conserto ou substituição, conforme orçamento apresentado pelo LOCADOR.

5.2. A ausência do LOCATÁRIO na vistoria de saída não impedirá que o LOCADOR realize a conferência do imóvel e dos bens, podendo posteriormente apresentar relatório fotográfico e orçamento dos danos para fins de eventual cobrança complementar.

CLÁUSULA 6ª – DAS REGRAS DE UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

6.1. Fica proibido ao LOCATÁRIO:

a) sublocar, ceder ou emprestar o imóvel, total ou parcialmente, sem autorização expressa do LOCADOR;

b) alterar a disposição de móveis fixos, realizar obras, perfurações, pinturas ou modificações na estrutura do imóvel;

c) utilizar aparelhos de som em volume que perturbe a vizinhança, especialmente no período noturno, observando-se a legislação local de silêncio;

d) realizar festas com número de pessoas superior à capacidade máxima permitida do imóvel, definida em 25 hóspedes, incluindo crianças.

6.2. O uso de churrasqueira, área gourmet e demais espaços de lazer deverá observar:

a) cuidados com crianças, que deverão permanecer sempre sob supervisão de adultos;

b) regras de higiene, evitando jogar resíduos, alimentos ou objetos em pias e ralos;

c) desligamento de equipamentos após o uso.

CLÁUSULA 7ª – DA VISTORIA

7.1. No check-in, as partes poderão realizar vistoria conjunta, física ou por vídeo/chamada, registrando fotos e/ou vídeos do estado do imóvel e dos bens.

7.2. No check-out, o imóvel será vistoriado novamente pelo LOCADOR, preferencialmente na presença do LOCATÁRIO. Caso não seja possível a presença, a vistoria poderá ser feita unilateralmente pelo LOCADOR, com registros fotográficos.

7.3. Eventuais divergências entre o estado do imóvel de entrada e o estado do imóvel na saída poderão ter cobranças adicionais, nos termos da Cláusula 5ª.

CLÁUSULA 8ª – DA DESISTÊNCIA, RESCISÃO E NO-SHOW

8.1. Em caso de desistência pelo LOCATÁRIO antes do início da hospedagem, aplicar-se-á a seguinte política:

- a) cancelamento com antecedência superior a 35 dias da data de entrada: devolução de 100% dos valores pagos;
- b) cancelamento com antecedência inferior a 35 dias ou não comparecimento (no-show): não haverá devolução dos valores pagos, a título de cláusula penal compensatória e ressarcimento de bloqueio de calendário.

8.2. A rescisão antecipada por iniciativa do LOCATÁRIO durante a estadia não dará direito à devolução proporcional dos dias não utilizados, salvo acordo diverso escrito com o LOCADOR.

8.3. O LOCADOR poderá rescindir o contrato, com a imediata desocupação do imóvel, em caso de:

- a) uso do imóvel em desacordo com a finalidade deste contrato;
- b) prática de atos ilícitos ou contrários à boa convivência;
- c) dano grave ao imóvel ou risco à segurança de terceiros;
- d) descumprimento reiterado das obrigações contratuais.

CLÁUSULA 9ª – DAS RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

9.1. Compete ao LOCADOR:

- a) entregar o imóvel em condições de uso, limpeza e segurança, com instalações elétricas e hidráulicas funcionando, conforme descrito neste contrato;
- b) informar previamente ao LOCATÁRIO sobre regras específicas do imóvel;
- c) estar disponível, dentro do razoável, para esclarecer dúvidas e solucionar problemas que não dependam de terceiros.

9.2. O LOCADOR não se responsabiliza por:

- a) objetos, dinheiro, equipamentos eletrônicos ou pertences pessoais do LOCATÁRIO e de seus acompanhantes deixados no imóvel;
- b) interrupções de fornecimento de água, energia elétrica, internet, TV ou outros serviços causadas por empresas concessionárias, eventos climáticos ou força maior, desde que não decorrentes de culpa direta do LOCADOR.

9.3. Fica ressalvada a responsabilidade do LOCADOR em casos de dolo ou culpa grave, nos termos da legislação aplicável.

CLÁUSULA 10ª – DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

10.1. Ao término do prazo contratual, o LOCATÁRIO se obriga a:

- a) desocupar totalmente o imóvel até a data prevista na Cláusula 2ª;
- b) devolver todas as chaves recebidas;
- c) retirar todos os seus pertences, itens perecíveis e lixo acumulado, deixando o imóvel organizado.**

10.2. Em caso de perda de chaves, o LOCATÁRIO arcará com o custo de confecção de cópias.

CLÁUSULA 11ª – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FORO

11.1. Este contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores.

11.2. Qualquer tolerância de uma parte em relação ao descumprimento de obrigações pela outra será considerada mera liberalidade, não implicando novação ou renúncia de direitos.

11.3. As partes elegem o foro da Comarca de Prado – BA, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste contrato.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em 01 via de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas.

Belo Horizonte, 09/12/2025.

LOCADOR: Helena Izumi de Abreu
CPF: 069.741.966-52

LOCATÁRIO: Norisvaldo Dias Brandão
CPF: 305.248.491-53

TESTEMUNHA 1: Vitor Laperriere de Faria
CPF: 149.330.066-01

TESTEMUNHA 2:
CPF: