

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS DE TEMPORADA

O imóvel objeto desta locação é um sítio com uma casa construída em alvenaria, contendo (4) quatro dormitórios: sendo (2) dois com suíte, sala, cozinha, 3 (três) banheiros, varanda, piscina, fogão a lenha, fogão industrial, churrasqueira de alvenaria, localizado na cidade de Juatuba-MG no bairro veredas da serra II, cercado com cerca viva e arames farpado com capacidade para até 25 pessoas. Como LOCADOR temos o Sr. Edson Caetano de Oliveira, RG M-4.039.720, CPF 818.108.576-00 e como LOCATÁRIO o:

Sr(a) **dados do LOCATÁRIO**

CLÁUSULA PRIMEIRA - O LOCADOR se obriga, neste ato, a dar em locação ao LOCATÁRIO o imóvel de sua propriedade, localizado à Rua L, 300 Bairro veredas da serra II, Juatuba-MG,.

§ 1º - O LOCATÁRIO, desde já, declara ter a inteira ciência das regras que regem o contrato, onde situa-se o imóvel locado, comprometendo-se a observá-las e cumpri-las.

§ 2º - Juntamente com o imóvel, é dado em locação os bens móveis e utensílios que o guarnecem e embelezam.

§ 3º - Quando do início da locação será lavrado auto de vistoria no qual constará, pormenorizadamente, a descrição da quantidade, qualidade e espécies de móveis e utensílios existentes, bem como do estado de conservação dos mesmos.

§ 4º - A referida casa, está equipada com instalações elétricas e hidráulicas, eletrodomésticos e utensílios suficientes para proporcionar as condições mínimas e habitabilidade, conforme relação anexa.

§ 5º - Está incluso no valor combinado desta locação, a permissão para uso exclusivo dos equipamentos de lazer, a saber: piscina, sauna, vestiários, churrasqueira, fogão, e estacionamento, durante o período de locação, podendo o(a) locatário(a) eventualmente admitir a entrada como suas convidadas e sob sua exclusiva responsabilidade, até o número máximo de **(XX - pessoas)**, incluído(a) nesse número o(a) próprio(a) locatário(a).

CLÁUSULA SEGUNDA - A locação do imóvel para temporada, objeto deste contrato, tem início e fim no período de:

XX de XXX de 2024 com entrada às 17h até XX de XXX de 2024 com saída às 17h, data em que o LOCATÁRIO se obriga a restituir o imóvel locado no perfeito estado de conservação em que o recebeu.

CLÁUSULA TERCEIRA - A presente locação destina-se a fins exclusivamente de temporada, estando proibida qualquer alteração desta destinação, salvo mediante concordância expressa por escrito pelo LOCADOR.

CLÁUSULA QUARTA - O valor global desta locação é de R\$ **XXX,00,(XXX)** com pagamento antecipado de 50%, conforme recibo fornecido pelo LOCADOR ao(a) LOCATÁRIO (a), nesta data, **o qual não será restituído, em nenhuma hipótese**, no caso de desistência de ocupação do imóvel locado no período convencionado na Cláusula Segunda deste contrato, sendo que, desde que comprovada a ocorrência de caso de força maior ou caso fortuito que impeça a ocupação do imóvel, será concedido ao(a) LOCATÁRIO(a) o direito de usufruir do imóvel, nas mesmas condições aqui estabelecidas, dentro de noventa dias, em período igual ao locado, acertado de comum acordo entre as partes e desde que o imóvel não esteja comprometido com outro(a) LOCATÁRIO (a).

CLÁUSULA QUINTA: DAS PERDAS E DANOS

O(a) **LOCATÁRIO(a)** responsabiliza-se por eventuais perdas ou danos que forem causados ao imóvel, suas instalações elétricas e hidráulicas, equipamentos, móveis, eletrodomésticos, utensílios, roupas, etc, devendo ressarcir os prejuízos, pelo preço estimado, **independentemente da apuração de culpa**, salvo eventuais fenômenos da natureza, impossíveis de previsão com o uso regular das coisas.

§ 1º - O LOCADOR terá o prazo de um(dia) útil seguinte ao da data da desocupação do imóvel, para averiguar e informar o LOCATÁRIO de eventuais prejuízos no período da locação.

§ 2º - Se houverem eventuais prejuízos a serem ressarcidos, conforme disposto nesta cláusula, fica desde logo a **LOCADOR** autorizado a cobrar de forma judicial ou extrajudicial para satisfazer-se do valor devido pelas perdas e danos.

§ 3º - O(a) **LOCATÁRIO (a)** receberá o imóvel e acessórios em perfeitas condições de uso, inclusive quanto a arrumação e limpeza, comprometendo-se a devolvê-lo nas mesmas condições, findo o período de locação deste contrato, podendo o mesmo utilizar parte do valor do cheque para eventuais estragos.

§ 4º - Fica o(a) **LOCATÁRIO (a)** desde já cientificado:

a) da proibição dos(as) banhistas entrarem na água das piscinas com o corpo untado com protetor ou bloqueador solar, produto similar, a fim de evitar danos ao equipamento de filtragem e possíveis reações químicas com os produtos utilizados no tratamento da água, causando a necessidade da remoção de toda água e limpeza especial da mesma, ficando nessa hipótese os custos extras por conta do(a) **locatário(a)**; Em caso de necessidade de limpeza durante a tempo locado o valor cobrado para limpeza é de R\$ 150,00 (prazo de decantação deve ser respeitado!)

b) da proibição de qualquer alteração ou remoção de móveis, utensílios, decoração, instalação de aparelhos de jogos na tv "risco de queda", som ou acessórios do imóvel locado. O prazo para testar os aparelhos é de 2h contados a partir da entrada no imóvel.

c) da proibição de impedir ou dificultar que os funcionários do Sítio Recanto de Sião possam cumprir sua função de manutenção e limpeza dos caminhos, gramados, piscinas, quadra esportiva e outras instalações, quando necessário.

- d) da proibição de colheita de frutas, mudas de plantas, hortaliças e legumes produzidos no sítio salvo por pagamento de valor acertado entre o caseiro do sítio e o LOCATÁRIO,
- e) da proibição da pesca e abatimento de patos ou galinhas salvo por pagamento de valor acertado entre o caseiro do sítio e o LOCATÁRIO,
- f) **USO DE DROGAS ILÍCITAS OU CONSUMO DE BEBIDAS ALCOOLICAS POR MENORES DE 18 ANOS:** É expressamente proibido portar ou usar drogas ilícitas nas dependências do sítio, o LOCADOR não tem qualquer responsabilidade sobre os eventuais acontecimentos ou gravames que possam ocorrer devido a qualquer tipo de práticas ilícitas praticadas pelo LOCATÁRIO. Nestes casos em que houver comunicação de fato ou conduta, o sítio deverá ser desocupado imediatamente sem quaisquer ONUS para o LOCADOR ficando somente o LOCATÁRIO responsabilizado por responder criminalmente pelos fatos ocorridos sobre sua responsabilidade.
- g) da Lei Federal nº 3.688/1941, também conhecida como Lei de Contravenções Penais, tipifica como infração penal a perturbação do sossego ou do trabalho alheio **respeitando o horário de descanso, 22h às 7h:**

Art. 42. Perturbar alguém o trabalho ou o sossego alheio:

I – com gritaria ou algazarra;

II – exercendo profissão incômoda ou ruidosa, em desacordo com as prescrições legais;

III – abusando de instrumentos sonoros ou sinais acústicos;

IV – provocando ou não procurando impedir barulho produzido por animal de que tem a guarda:

h) **DO SOM:** É proibido caixas de som e ou som automotivo nas dependências do sítio, somente o som instalado nas dependências da casa é permitido para uso obedecendo as regras do item “g” objeto deste contrato.

i) **DO LIXO:** Todo o lixo gerado pelo LOCATÁRIO deverá ser ensacado e colocado “dentro” da lixeira que fica do lado de fora do portão principal antes da entrega do imóvel objeto deste contrato.

j) **DO GÁS DE COZINA:** Um botijão cheio e lacrado ficará disponível para utilização para cozinhar, o gás da sauna é de responsabilidade do LOCATÁRIO, podendo o mesmo levar, comprar na região ou efetuar transferência via PIX para que possa ser reabastecido(s) antecipadamente. O LOCADOR não é obrigado a pagar quaisquer valores de sobra de gás, podendo o LOCATÁRIO utilizar na sauna até o seu completo esvaziamento.

CLÁUSULA SEXTA – No caso de exceder o número de pessoas estipuladas no CONTRATO o LOCATÁRIO pagará “por dia” o valor de **R\$ 85,00(oitenta reais)** por pessoa excedente.

CLÁUSULA SÉTIMA - Não será permitida a transferência deste contrato, nem a sublocação, cessão ou empréstimo total ou parcial do imóvel locado, sem a prévia autorização por escrito do LOCADOR.

CLÁUSULA OITAVA - O LOCATÁRIO faculta ao LOCADOR, ou seu representante, o exame e vistoria do imóvel locado, findado o prazo de locação a fim de verificar o estado de conservação dos móveis e utensílios.

CLÁUSULA NONA - Todo e qualquer ajuste entre as partes, para integrar o presente contrato, deverá ser feito por escrito ou via WhatsApp.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – A vistoria deverá ser acompanhada somente por dois responsáveis, sendo que somente após a vistoria que os ocupantes poderão entrar nas dependências do sítio. Na entrega das chaves, somente dois responsáveis poderão estar dentro das dependências do sítio para a devida vistoria.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – A quantidade de quartos liberados dependerá da quantidade de pessoas que irão ocupar o imóvel objeto deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - As partes elegem o foro da Comarca de Belo Horizonte, para dirimir as questões resultantes da execução do presente contrato, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja, obrigando-se a parte vencida a pagar à vencedora, além das custas e despesas processuais, honorários advocatícios fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

E, assim, por estarem justas e convencionadas, as partes assinam o presente instrumento particular de CONTRATO DE LOCAÇÃO POR TEMPORADA, em 2(duas) vias de igual teor, juntamente com as testemunhas abaixo, a tudo presente.

Belo Horizonte, **XX de XXXX de 2024.**

Locador(a) _____

Locatário(a) _____