

CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA TEMPORADA

MODELO GRATUITO · LEI 8.245/91, ARTS. 48 A 50 · ANACLARA.APP

Antes de usar: Este é um modelo genérico, oferecido gratuitamente pela Anaclara como ponto de partida. Não é parecer jurídico e não substitui a leitura de um advogado. Cada locação tem particularidades — valor, garantia, estado do imóvel, quem são as partes — e cláusula que contraria a Lei 8.245/91 é nula de pleno direito mesmo que as duas partes assinem (art. 45). Revise, ajuste ao seu caso e leve a um advogado antes de assinar. A Anaclara é uma plataforma de assinatura eletrônica, não um escritório de advocacia.

CLÁUSULA PRIMEIRA — DAS PARTES

LOCADOR(A):

[NOME COMPLETO OU RAZÃO SOCIAL], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador(a) do CPF/CNPJ nº [NÚMERO] e do RG nº [NÚMERO], residente e domiciliado(a) em [ENDEREÇO COMPLETO], telefone [DDD + NÚMERO], e-mail [E-MAIL].

LOCATÁRIO(A):

[NOME COMPLETO OU RAZÃO SOCIAL], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador(a) do CPF/CNPJ nº [NÚMERO] e do RG nº [NÚMERO], residente e domiciliado(a) em [ENDEREÇO COMPLETO], telefone [DDD + NÚMERO], e-mail [E-MAIL].

As partes acima qualificadas têm entre si justo e contratado o presente contrato de locação, que se regerá pela Lei 8.245/91 e pelas cláusulas seguintes, que mutuamente aceitam.

CLÁUSULA SEGUNDA — DO OBJETO

O LOCADOR dá em locação para temporada ao LOCATÁRIO o imóvel situado em [ENDEREÇO COMPLETO, COM NÚMERO, COMPLEMENTO, BAIRRO, CIDADE, ESTADO E CEP], com capacidade máxima de [NÚMERO] ocupantes.

CLÁUSULA TERCEIRA — DA FINALIDADE DA TEMPORADA

A locação destina-se à residência temporária do LOCATÁRIO, pelo motivo de [lazer / realização de curso / tratamento de saúde / obras no imóvel próprio / outro fato que decorra de determinado tempo], não configurando locação residencial por prazo indeterminado.

Base legal: art. 48 da Lei 8.245/91 — a locação para temporada é a destinada à residência temporária, para lazer, cursos, tratamento de saúde, obras no imóvel próprio e outros fatos que decorram tão somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja o imóvel mobiliado ou não. Registrar o motivo evita a discussão de que o contrato seria, na verdade, uma locação residencial comum disfarçada.

CLÁUSULA QUARTA — DO PRAZO

A locação tem início em [DIA/MÊS/ANO], às [HORA] (check-in), e término em [DIA/MÊS/ANO], às [HORA] (check-out), totalizando [NÚMERO] diárias, prazo que não excede 90 (noventa) dias.

Findo o prazo, se o LOCATÁRIO permanecer no imóvel por mais de 30 (trinta) dias sem oposição do LOCADOR, a locação se presume prorrogada por tempo indeterminado, deixando de ser exigível o pagamento antecipado do aluguel e dos encargos, e o LOCADOR somente poderá denunciar o contrato após trinta meses do seu início ou nas hipóteses do art. 47 da Lei 8.245/91.

Base legal: arts. 48 e 50 da Lei 8.245/91. O teto de noventa dias é o que define a temporada — passar dele descaracteriza o contrato. E o art. 50 é a armadilha mais cara deste tipo de locação: deixar o hóspede ficar mais de trinta dias depois do fim do prazo, sem se opor, converte a temporada em locação por prazo indeterminado que só pode ser denunciada após trinta meses.

CLÁUSULA QUINTA — DA MOBÍLIA E DOS UTENSÍLIOS

O imóvel é entregue [mobiliado / não mobiliado]. Sendo mobiliado, a relação completa dos móveis, eletrodomésticos, utensílios e enxoval que o guarnecem, com a quantidade e o estado de conservação de cada item, consta do Anexo I, acompanhado de fotografias datadas, e é parte integrante e obrigatória deste contrato.

O LOCATÁRIO responde pela reposição ou pelo conserto dos itens danificados, extraviados ou desaparecidos durante a locação, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso normal.

Base legal: art. 48, parágrafo único da Lei 8.245/91 — em imóvel mobiliado, a descrição dos móveis e utensílios e do estado em que se encontram é obrigatória no contrato. Sem essa lista, cobrar por um item quebrado vira palavra contra palavra.

CLÁUSULA SEXTA — DO PREÇO E DO PAGAMENTO ANTECIPADO

O valor total da locação é de R\$ [VALOR] ([VALOR POR EXTENSO]), correspondente a [NÚMERO] diárias de R\$ [VALOR DA DIÁRIA] cada, pago integralmente e de forma antecipada, por [Pix / transferência bancária / cartão], até [DIA/MÊS/ANO], em favor do LOCADOR.

O valor inclui [água, energia elétrica, gás, internet, condomínio, IPTU e taxa de limpeza — ajustar]. Não estão incluídos [listar o que ficar de fora].

Base legal: art. 49 da Lei 8.245/91 — na locação para temporada, o locador pode receber de uma só vez e antecipadamente os aluguéis e encargos, e ainda exigir qualquer das garantias do art. 37 para as demais obrigações do contrato. É a única modalidade em que a lei autoriza expressamente essa cobrança antecipada.

CLÁUSULA SÉTIMA — DA GARANTIA

Para assegurar o cumprimento das obrigações assumidas neste contrato, as partes elegem UMA — e somente uma — das modalidades de garantia abaixo, assinalando a escolhida e apagando as demais:

- CAUÇÃO EM DINHEIRO, no valor de R\$ [VALOR] ([VALOR POR EXTENSO]), equivalente a [NÚMERO] meses de aluguel, depositada em caderneta de poupança em nome das partes, revertendo em benefício do LOCATÁRIO os rendimentos por ocasião do levantamento.
- FIANÇA, prestada por [NOME DO FIADOR], acima qualificado, que responde solidariamente por todas as obrigações do LOCATÁRIO até a efetiva devolução das chaves, inclusive durante eventual prorrogação por prazo indeterminado.
- SEGURO DE FIANÇA LOCATÍCIA, contratado junto a [SEGURADORA], apólice nº [NÚMERO], cuja renovação é de responsabilidade do LOCATÁRIO durante toda a vigência da locação.
- CESSÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO, nos termos e condições descritos no instrumento anexo a este contrato.

Base legal: art. 37 da Lei 8.245/91 lista as quatro modalidades e o parágrafo único veda, sob pena de nulidade, mais de uma garantia no mesmo contrato. A caução em dinheiro não pode exceder três meses de aluguel e deve ir para caderneta de poupança (art. 38, § 2º). Caução em bens móveis é registrada em cartório de títulos e documentos, e em bens imóveis averbada na matrícula (art. 38, § 1º).

CLÁUSULA OITAVA — DO CANCELAMENTO

Em caso de desistência pelo LOCATÁRIO, será retido [PERCENTUAL]% do valor pago se a comunicação ocorrer com mais de [NÚMERO] dias de antecedência do check-in, e [PERCENTUAL]% se ocorrer em prazo inferior. Se a desistência partir do LOCADOR, este restituirá integralmente os valores recebidos, acrescidos de multa de [PERCENTUAL]% sobre o valor total da locação.

CLÁUSULA NONA — DAS REGRAS DE USO

Durante a locação, o LOCATÁRIO obriga-se a:

- respeitar a capacidade máxima de ocupantes declarada na Cláusula Primeira, sendo vedado hospedar pessoas não relacionadas sem autorização prévia e por escrito;
- observar a convenção e o regulamento interno do condomínio, especialmente quanto a horários de silêncio, uso de áreas comuns e vagas de garagem;
- não realizar festas ou eventos no imóvel sem autorização prévia e por escrito do LOCADOR;
- [permitir / não permitir] a permanência de animais de estimação, conforme ajustado nesta cláusula;
- não sublocar, ceder ou emprestar o imóvel, ainda que a título gratuito;
- devolver o imóvel na data e hora do check-out, limpo e com todos os itens do Anexo I nos seus lugares.

CLÁUSULA DÉCIMA — DA VISTORIA DE ENTRADA E DE SAÍDA

As partes realizam vistoria do imóvel no check-in e no check-out, com registro fotográfico datado, cujo termo integra o Anexo II. As divergências apuradas na vistoria de saída serão compensadas na garantia prestada, se houver, ou cobradas diretamente do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA — DA RESCISÃO

O descumprimento de qualquer cláusula, em especial das regras de uso e da capacidade máxima de ocupação, autoriza o LOCADOR a rescindir o contrato de pleno direito e a exigir a desocupação imediata do imóvel, sem restituição dos valores pagos e sem prejuízo das perdas e danos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA — DA ASSINATURA ELETRÔNICA

As partes reconhecem como válida e plenamente eficaz a assinatura deste contrato por meio eletrônico, ainda que sem certificado no padrão ICP-Brasil, nos termos do art. 10, § 2º da Medida Provisória 2.200-2/2001, declarando aceitar a plataforma utilizada como meio de comprovação de autoria e integridade.

As partes reconhecem igualmente como válidos os registros eletrônicos gerados no processo de assinatura — data e hora, identificação do signatário, endereço eletrônico ou número de telefone utilizado e resumo criptográfico (hash) do arquivo — que integram este instrumento para todos os fins de prova.

Base legal: MP 2.200-2/2001, art. 10, § 2º; Lei 14.063/2020 (níveis de assinatura eletrônica: simples, avançada e qualificada). O CPC, art. 784, § 4º, incluído pela Lei 14.620/2023, dispensa a assinatura de testemunhas nos títulos executivos constituídos por meio eletrônico quando a integridade é conferida por provedor de assinatura.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA — DO FORO

Fica eleito o foro da comarca da situação do imóvel para dirimir as questões oriundas deste contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em via eletrônica única, de igual teor e forma.

[CIDADE], [DIA] de [MÊS] de [ANO].

ASSINATURAS

LOCADOR(A)

Nome: _____ CPF/CNPJ: _____

LOCATÁRIO(A)

Nome: _____ CPF/CNPJ: _____

FIADOR(A) – SE HOUVER

Nome: _____ CPF: _____

Testemunhas: a locação vale entre as partes sem testemunha alguma, e o crédito de aluguel já é título executivo extrajudicial pelo art. 784, VIII do CPC. Duas testemunhas continuam necessárias em duas situações específicas: para averbar o contrato na matrícula do imóvel e assegurar o direito de preferência (Lei 8.245/91, art. 33, parágrafo único) e para a liminar de despejo por mútuo acordo (art. 59, § 1º, I). Se o seu caso for um desses, acrescente as duas linhas abaixo.

TESTEMUNHA 1 – SOMENTE NOS CASOS ACIMA

Nome: _____ CPF: _____

TESTEMUNHA 2 – SOMENTE NOS CASOS ACIMA

Nome: _____ CPF: _____

COMO ASSINAR ESTE CONTRATO

Depois de preencher e revisar, este contrato pode ser assinado eletronicamente. A Lei 8.245/91 não exige forma especial para a locação de imóvel urbano, e o art. 10, § 2º da MP 2.200-2/2001 admite qualquer meio de comprovação de autoria e integridade de documento eletrônico, desde que aceito pelas partes.

Na Anaclara, quem assina recebe o documento no próprio WhatsApp, confere, toca em assinar e responde um código de confirmação na mesma conversa. Não instala aplicativo, não cria conta e não sai do WhatsApp. O PDF assinado volta no chat, com hash SHA-256 do arquivo original e do assinado, carimbo de tempo do servidor e do webhook do Meta, e um identificador que qualquer pessoa pode conferir no validador público, sem cadastro.

- Teste sete dias grátis em anacalara.app
- Confira um documento assinado em validar.anacalara.app

Gerado por Anaclara · anacalara.app