

CONTRATO DE LOCAÇÃO POR TEMPORADA

LEI Nº 8.245/91 · ARTS. 48–50

Locação residencial temporária (máx. 90 dias) · Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991), arts. 48–50 · Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002)

⚠ **Atenção:** A locação por temporada é limitada a **90 (noventa) dias** corridos (art. 48, Lei 8.245/91). Ultrapassado esse prazo sem rescisão, o contrato converte-se automaticamente em locação por prazo indeterminado. Modelo de referência — consulte um advogado (OAB) antes de assinar.

1. QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

LOCADOR (Proprietário / Responsável)

NOME COMPLETO / RAZÃO SOCIAL

CPF / CNPJ

RG / DOCUMENTO

ESTADO CIVIL

☐ Solteiro(a) ☐ Casado(a) ☐ Divorciado(a) ☐ Viúvo(a)

ENDEREÇO / CIDADE / CEP

TELEFONE / E-MAIL / WHATSAPP

LOCATÁRIO (Hóspede / Responsável)

NOME COMPLETO / RAZÃO SOCIAL

CPF / CNPJ

RG / DOCUMENTO

ESTADO CIVIL

☐ Solteiro(a) ☐ Casado(a) ☐ Divorciado(a) ☐ Viúvo(a)

ENDEREÇO PERMANENTE / CIDADE / CEP

TELEFONE / E-MAIL / WHATSAPP

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL LOCADO

ENDEREÇO COMPLETO DO IMÓVEL

BAIRRO / CONDOMÍNIO

CIDADE / ESTADO

CEP

MATRÍCULA / REGISTRO

TIPO

☐ Casa ☐ Apto ☐ Chácara ☐ Flat

☐ Outro: _____

ÁREA (M²) / DORMITÓRIOS

BANHEIROS / VAGAS

CAPACIDADE MÁX. DE HÓSPEDES

_____ pessoas

Mobiliado: ☐ Totalmente ☐ Parcialmente ☐ Não Inventário de Bens (Anexo II): ☐ Sim ☐ Não

3. PERÍODO DA TEMPORADA, FINALIDADE E OCUPANTES

CHECK-IN (DATA)

HORÁRIO CHECK-IN

CHECK-OUT (DATA)

HORÁRIO CHECK-OUT

NOME(S) DOS OCUPANTES (ALÉM DO LOCATÁRIO)

TOTAL DE DIAS / NOITES

_____ dias · _____ noites

FINALIDADE DA LOCAÇÃO (ART. 48)

☐ Férias ☐ Lazer ☐ Tratamento de saúde ☐ Obras no imóvel ☐ Cursos

☐ Outra: _____

§ É **expressamente vedada** a ocupação do imóvel por número de pessoas superior à capacidade máxima estabelecida acima, bem como a realização de festas, eventos ou atividades comerciais sem autorização prévia e escrita do Locador.

§ O prazo da temporada não poderá exceder **90 (noventa) dias** corridos (art. 48, Lei 8.245/91).

4. VALORES, PAGAMENTO E CAUÇÃO

Item	Valor (R\$)
Diária / Valor por noite	R\$ _____
Valor total da temporada	R\$ _____
Taxa de limpeza (se aplicável)	R\$ _____
Taxa de administração/plataforma	R\$ _____
TOTAL A PAGAR	R\$ _____

FORMA DE PAGAMENTO

☐ PIX ☐ TED ☐ Cartão ☐ Boletão ☐ Dinheiro

DADOS BANCÁRIOS / CHAVE PIX

Caução / Depósito de Segurança

§ O Locatário pagará caução de segurança no valor de **R\$ _____**, a ser reembolsado em até _____ dias após o check-out, deduzidos eventuais danos constatados na vistoria de saída.

FORMA DE PAGAMENTO DA CAUÇÃO

☐ PIX ☐ TED ☐ Pré-autorização em cartão

DATA LIMITE PARA PAGAMENTO DA CAUÇÃO

§ Na locação por temporada, é **lícito ao Locador exigir o pagamento antecipado** do aluguel e dos encargos, bem como da caução (art. 49, Lei 8.245/91).

Pagamento antecipado: ☐ Integral antes do check-in ☐ _____% na reserva + saldo no check-in

5. ENCARGOS INCLUÍDOS E RESPONSABILIDADES

Item	Status
Água / Esgoto	☐ Incluído ☐ Por consumo: R\$____/m³
Energia Elétrica	☐ Incluído até ____ kWh ☐ Por consumo
Gás	☐ Incluído ☐ Por consumo ☐ N/A
Internet / Wi-Fi	☐ Incluído ☐ Não incluso
TV a cabo / Streaming	☐ Incluído ☐ Não incluso
IPTU / Condomínio	☐ Locador ☐ Locatário

Regras de Uso do Imóvel

- Silêncio obrigatório entre **22h e 8h**, conforme legislação municipal;
- ☐ Fumantes permitido ☐ Proibido fumar no interior do imóvel;
- ☐ Animais de estimação: ☐ Permitido ☐ Não permitido;
- Festas e eventos: ☐ Permitido com aviso ☐ Proibido;
- Estacionamento: _____ vagas incluídas;
- Uso de piscina / churrasqueira: ☐ Livre ☐ Horário restrito: ____h–____h.

6. OBRIGAÇÕES DAS PARTES E RESCISÃO

Obrigações do Locador

- Entregar o imóvel limpo, mobiliado e em plenas condições de uso;
- Fornecer enxoval, utensílios e equipamentos conforme Anexo II;
- Garantir acesso ao imóvel no horário de check-in acordado;
- Disponibilizar contato de emergência durante toda a temporada;
- Reembolsar a caução no prazo acordado após o check-out.

Obrigações do Locatário

- Tratar o imóvel com cuidado, responsabilizando-se por danos causados;
- Respeitar horário de check-out e entregar as chaves pontualmente;
- Não realizar obras, modificações ou intervenções no imóvel;
- Arcar com danos a móveis, eletrodomésticos e estrutura do imóvel;
- Não sublocar ou ceder o imóvel a terceiros não listados no contrato.

Rescisão pelo Locatário: Cancelamento até ____ dias antes do check-in: reembolso de ____% do valor pago. Após esse prazo: ☐ Sem reembolso ☐ Reembolso parcial de ____%.

Rescisão pelo Locador: Em caso de cancelamento pelo Locador, devolução integral dos valores pagos + multa de **R\$** _____ ou ____% do valor total.

7. DISPOSIÇÕES GERAIS, FORO E ASSINATURAS

Retomada do imóvel (art. 50): Findo o prazo, o Locador poderá retomar o imóvel independentemente de notificação, podendo solicitar a desocupação imediata.

Prorrogação: Qualquer extensão do prazo deverá ser formalizada por aditivo contratual escrito, respeitando o limite de 90 dias da soma dos contratos.

Danos: Avarias constatadas na vistoria de saída serão descontadas da caução; saldo devedor restante deverá ser pago em até ____ dias.

Chaves: ____ cópias entregues ao Locatário no check-in; devolução obrigatória no check-out.

Alterações: Somente por aditivo escrito e assinado por ambas as partes.

Comunicações: Via e-mail ou WhatsApp com confirmação de leitura.

Foro eleito: Comarca de _____, Estado de _____, excluindo qualquer outro.

E por estarem assim justos e contratados, firmam o presente em **2 (duas) vias de igual teor**, juntamente com os Anexos.

_____, _____ de _____ de _____ (Cidade / Dia / Mês / Ano)

LOCADOR
Nome: _____
CPF: _____

LOCATÁRIO
Nome: _____
CPF: _____

TESTEMUNHA 1
Nome: _____
CPF: _____

TESTEMUNHA 2
Nome: _____
CPF: _____

ANEXO I — LAUDO DE VISTORIA (CHECK-IN / CHECK-OUT)

IMÓVEL / ENDEREÇO

DATA / HORÁRIO

TIPO
☐ Check-in ☐ Check-out

RESPONSÁVEL

Cômodo / Área	Paredes / Pintura	Piso	Teto	Móveis / Equip.	Observações
Sala	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	
Cozinha	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	
Quarto(s)	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	
Banheiro(s)	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	
Área Externa	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	—	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	

Chaves entregues: Porta principal: ____ · Portão: ____ · Outras: _____
· Controles remotos: _____

Medidores: Energia: ____ kWh · Água: ____ m³ · Gás: ____ m³

Eletrodomésticos: ☐ Geladeira ☐ Fogão ☐ Microondas ☐ Máq. lavar ☐ TV ☐ Ar-cond. ☐ Outros: _____

Observações gerais: _____

LOCADOR / RESPONSÁVEL PELO CHECK-IN/OUT
Nome: _____ Assinatura: _____

LOCATÁRIO / HÓSPEDE
Nome: _____ Assinatura: _____