

## **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL**

Pelo presente instrumento particular, de um lado, **VALDEMIR MENDES ROLDAO**, natural de Imaruí SC., brasileiro, casado, professor aposentado, portador do RG nº 224.618.099/68, e inscrito no CPF nº 224.618.099-68, e-mail: [valdemioldao@hotmail.com](mailto:valdemioldao@hotmail.com), residente e domiciliada nesta cidade, na travessa Praia Grande, nº 75, Apto 201, CEP 8879000, Laguna SC, doravante denominado **LOCADOR**, e de outro lado **LUANA DE OLIVEIRA MORAES**, brasileira, solteira, portadora do RG nº 55.983.504-8, e inscrita no CPF nº 448762.318/93, e-mail: [luana.lom1611@gmail.com](mailto:luana.lom1611@gmail.com) residente e domiciliada na rua João Samora 79, Istor Luppi, cep 13.973-715, Itapira/SP., doravante denominado **LOCATÁRIO**, tem entre si como justo contratado o presente, que regerá pelas seguintes Cláusulas e Condições adiante estabelecidas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** O **LOCADOR**, por este instrumento, dá em locação ao **LOCATÁRIO** um imóvel de sua propriedade, situado a rua Coronel Fernandes Martins, nº 75, quitinete 01, (Condomínio casa 75), CEP 88790000, Laguna, SC, com todas as suas instalações, dependências e benfeitorias em perfeito estado de conservação, uso e funcionamento, recém-pintado.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** O prazo da locação é de 180 dias abrangendo o período de 01 de julho de 2025 a 01 de janeiro de 2026, findo o qual o locatário se obriga a desocupá-lo de pessoas ou coisas ou renová-lo se estiver disponível e estar em dia com os pagamentos e tenha cumprido todas as regras do contrato.

**PARAFRAFO PRIMEIRO:** O reajuste do aluguel poderá ser feito a cada final de semestre desde que o locador comunique o locatário pelo menos trinta dias antes.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Será estabelecido um tempo mínimo de 30 dias para o locador ou o locatário comunicar a rescisão do contrato ou sua saída dentro prazo, respeitando a cláusula segunda do parágrafo quarto, lembrando que o contrato se encerra em cada final do semestre.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** O aluguel destina-se exclusivamente a moradia provisória da inquilina: LUANA DE OLIVEIRA MORAES, que cursará Ciências Biológicas – Biologia Marinha na Udesc., na cidade de Laguna, SC., não sendo permitido a permanência constante de terceiros, podendo sim, receber visitas de familiares.

**PARAGRAFO QUARTO:** No caso de rescisão do presente contrato, por culpa de qualquer das partes contratantes, a parte culpada pagará à outra, multa a ser calculada sobre o restante do prazo contratual não cumprido, tomando-se por base para o cálculo o equivalente ao valor de 03 (três) aluguéis vigentes à época [Arts. 4º Lei 8245/91 e 571 do NCC.], sem prejuízo da composição de perdas e danos que em juízo [se necessária ação judicial] forem apurados, e

quaisquer outros cabíveis e aplicáveis à espécie. A desapropriação, da ação, permuta, doação, venda e etc., do imóvel não se enquadra em rescisão ou quebra de contrato, inexistindo multa a ser paga por parte do Locador.

**CLAUSULA TERCEIRA:** Pela locação ora pactuada, fica estabelecido o valor R\$1000,00 (um mil reais), mais taxa de energia elétrica, internet e água a ser pago mensalmente junto com o aluguel até o sétimo dia de cada mês.

**CLÁUSULA QUARTA:** Fica ao LOCATÁRIO, a responsabilidade em zelar pela conservação, limpeza do imóvel, moveis e eletrodomésticos nele existentes, efetuando as reformas necessárias para sua manutenção sendo que os gastos e pagamentos decorrentes da mesma, correrão por conta do mesmo. O LOCATÁRIO está obrigado a devolver o imóvel, moveis e eletrodomésticos em perfeitas condições de limpeza, conservação e pintura, quando finda ou rescindida esta avença, conforme constante no termo de vistoria em anexo. O LOCATÁRIO não poderá realizar obras que alterem ou modifiquem a estrutura do imóvel locado, sem prévia autorização por escrito do LOCADOR. Caso este consinta na realização das obras, estas ficarão desde logo, incorporadas ao imóvel, sem que assista ao LOCATÁRIO qualquer indenização pelas obras ou retenção por benfeitorias. As benfeitorias removíveis poderão ser retiradas, desde que não desfigurem o imóvel locado.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O locatário deverá colaborar também com a limpeza semanal da área externa destinada a sua quitinete, caso não queira, será cobrado um valor de R\$50,00 mensal, uma vez que não cobramos taxa de condomínio.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O LOCATÁRIO declara receber o imóvel, móveis e eletrodomésticos em perfeito estado de conservação e perfeito funcionamento.

**CLÁUSULA SEXTA:** O LOCATÁRIO declara, que o imóvel ora locado, destina-se única e exclusivamente para o uso residencial.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** O LOCATÁRIO não poderá sublocar, transferir ou ceder o imóvel, sendo nulo de pleno direito qualquer ato praticado com este fim sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

**PARAGRAFO UNICO:** A Sublocação poderá ser efetuada pelo LOCADOR, desde que haja pleno consentimento, mediante autorização por escrito,

**CLÁUSULA OITAVA:** Em caso de desapropriação total ou parcial do imóvel locado, ficará rescindido de pleno direito o presente contrato de locação, independente de quaisquer indenizações de ambas as partes ou contratantes.

**CLÁUSULA NONA:** No caso de alienação do imóvel, obriga-se o LOCADOR, dar preferência ao LOCATÁRIO, e se o mesmo não utilizar-se dessa prerrogativa, o LOCADOR deverá constar da respectiva escritura pública, a existência do presente contrato, para que o adquirente o

respeite nos termos da legislação vigente.

**CLÁUSULA DÉCIMA:** É facultado ao LOCADOR vistoriar, por si ou seus procuradores, sempre que achar conveniente, para a certeza do cumprimento das obrigações assumidas neste contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** A infração de qualquer das cláusulas do presente contrato, sujeita o infrator à multa de duas vezes o valor do aluguel, tomando-se por base, o último aluguel vencido.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** As partes contratantes obrigam-se por si, herdeiros e/ou sucessores, elegendo o Foro (comarca) da Cidade de Laguna - SC, para a propositura de qualquer ação.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:** É permitido animais de pequeno porte desde que, o locador se responsabilize pela castração, limpeza e higiene do mesmo e do local.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** Com a solicitação de um novo contrato; o anterior que foi firmado em 01 de janeiro de 2025, só terá validade até a data da assinatura deste.

E, por assim estarem as partes justos e combinadas, após ter lido o presente instrumento, firmam, com plena concordância do que aqui ficou estatuído.

Laguna, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025.

---

Valdemir Mendes Roldão  
CPF: 224.618.099-68  
**Locador**

---

LUANA DE OLIVEIRA MORAES  
CPF: nº 448762.318/93  
**Locatária**