

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE QUARTO DE ESTUDANTE

Pelo presente instrumento particular, de um lado, **CLEITON CARDOSO - ME**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 26.802.103/0001-69, com endereço comercial na Av. Lourival Cesário Pereira, nº 11, bairro Nova Esperança, Balneário Camboriú/SC, CEP: 88336-275, representada por seu sócio CLEITON CARDOSO, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no CPF sob o nº 084.850.969-24, adiante designado simplesmente **LOCADOR** e, de outro, **EVANDRO JALES DE OLIVEIRA**, brasileiro, autônomo, inscrito no CPF sob o nº 090.484.089-11, residente e domiciliado na rua Antônio de Almeida, nº 165, apto 204 Bl C Ed. Estácio de Sá, centro Camboriú/SC, CEP: 88340-170, adiante simplesmente designada **LOCATÁRIO**, têm entre si justo e acertado o presente Contrato de Locação de **Quarto de Estudante**, para fins exclusivamente residenciais, nos termos e condições a seguir estabelecidos:

Cláusula 1ª. O LOCADOR é proprietário de um imóvel sito à Av. Lourival Cesário Pereira, nº 11, bairro Nova Esperança, Balneário Camboriú/SC, CEP: 88336-275, contendo vários quartos e demais dependências comuns, e resolve locar, por regime de temporada, 1 (um) quarto para uso do LOCATÁRIO, nas condições a seguir fixadas.

Parágrafo Primeiro – Quarto de nº 04, devidamente mobiliado com 01 cama de casal, 01 colchão, 01 guarda-roupas, 01 armário de cozinha contendo pia metálica e torneira, 01 frigobar, 01 mesa com 01 cadeira, 01 purificador de ar slim marca suggest, banheiro com box de vidro, chuveiro, vaso, armário com pia de porcelana e torneira, 01 armário com espelho, 01 aparelho secador de cabelo embutido, 01 aparelho de ar condicionado tipo split, 01 aparelho projetor de TV Hy300.

Parágrafo Segundo – Máquina de lavar roupas, forno micro-ondas e forno elétrico são de uso coletivo, sendo de responsabilidade de todos os

locatários a higienização e conservação dos mesmos, sistema usou limpou, assim, como a limpeza das áreas em comum.

Cláusula 2ª. O prazo do presente contrato é de 12 meses a contar do dia **10/03/2026, terminando no dia 09/03/2027**, data em que o LOCATÁRIO se obriga a desocupar o quarto independentemente de qualquer notificação ou interpelação sob pena de caracterizar infração contratual, restituindo-o ao LOCADOR em perfeito estado de conservação, conforme o recebeu.

Parágrafo único - Em caso de permanência a necessidade de novo contrato poderá ser decidido entre o Locador e Locatário.

Cláusula 3ª. O LOCATÁRIO utilizará o quarto locado exclusivamente para si como domicílio **não podendo sublocá-lo ou incluir mais pessoas no mesmo**, salvo por autorização por escrito do LOCADOR.

Cláusula 4ª. O aluguel para o período é de R\$ 1.700,00 (mil e setecentos reais), mensais e deverá ser pago até a data de seu vencimento, quer seja, dia 10 de cada mês, no local do endereço do **LOCADOR** ou outro que o mesma venha a designar.

Parágrafo Primeiro – O pagamento da locação se dará até o dia 10 de cada mês, independentemente de ter completado um mês, é devido o aluguel pelos dias proporcionais.

Parágrafo Segundo - Em caso de mora no pagamento do aluguel, o valor será corrigido pelo IGP-M até o dia do efetivo pagamento e acrescido da multa moratória de 10% (dez por cento) e dos juros de 1% (um por cento) ao mês e ensejará a sua cobrança através de advogado.

Parágrafo Terceiro - O LOCATÁRIO será responsável pelo pagamento de consumo de luz (registro individual do quarto) que será dividida pela média do consumo total, uma vez que, tem as áreas em comum, a ser pago em mãos ao Locador, demais taxas ficam a cargo do Locador.

Cláusula 5ª. A falta de pagamento do aluguel mensal implica em imediata rescisão antecipada do presente contrato, e por si só constituirá o LOCATÁRIO

em mora independentemente de qualquer notificação, interpelação ou aviso extrajudicial devendo o LOCATÁRIO, nesta hipótese, desocupar imediatamente o imóvel, sob pena, de, não o fazendo, arcar com multa, sem prejuízo da ação de despejo competente e da cobrança da correspondente quantia em atraso.

Cláusula 6ª. Fica convencionado que a parte que infringir o presente contrato em qualquer dos seus termos, se sujeita ao pagamento em benefício da outra, da multa contratual correspondente a 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente à época da infração, tantas vezes forem as infrações praticadas, sem prejuízo da resolução contratual e demais comunicações previstas neste instrumento.

Parágrafo único - Se o LOCATÁRIO vier a usar da faculdade que lhe confere o contido no artigo 4º da Lei nº 8.245/1991 e devolver o imóvel antes do vencimento do prazo ajustado, pagará a multa compensatória equivalente a 03 (três) vezes o valor do aluguel vigente, reduzido proporcionalmente ao tempo do contrato já cumprido.

Cláusula 7ª. Todas as multas e encargos decorrentes do não pagamento ou do atraso no pagamento das taxas e valores acima mencionados, bem como as obrigações resultantes de ato ou omissão do LOCATÁRIO, seja para com terceiro ou com o poder público, serão de sua inteira responsabilidade.

Cláusula 8ª. O LOCADOR poderá, mediante prévia comunicação ao LOCATÁRIO, vistoriar o quarto quando entender necessário, seja para verificar o seu estado, seja para mostrá-lo a possíveis interessados em adquirir o imóvel, caso deseje colocá-lo a venda.

Parágrafo único - As vistorias ou visitas deverão ser previamente acordadas entre as partes, respeitando-se o horário das 8 às 18 horas.

Cláusula 9ª. Se no curso da locação vier a ocorrer incêndio ou danos no prédio que demandem obras que impeçam o seu uso normal por mais de 30 (trinta) dias, falência ou insolvência do LOCATÁRIO, bem como desapropriação do imóvel, ficará rescindida de pleno direito a relação locatícia, sem qualquer direito de indenização ou retenção do objeto do presente contrato.

Cláusula 10ª. O LOCATÁRIO dá em caução a obrigações ora assumidas o valor de R\$ 1,700,00 (mil e setecentos reais) que lhe será devolvido ao término do

contrato caso não tenha nada a ser ressarcido, essa garantia é para ressarcimento dos prejuízos a que porventura der causa, como estragos causados ao imóvel e seus móveis.

Cláusula 11ª. O LOCATÁRIO declara, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado em condições plenas de uso, em perfeito estado de conservação, higiene e limpeza, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo em iguais condições, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, e qualquer que seja o motivo da devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância desta obrigação, salvo as deteriorações decorrentes de uso normal do imóvel.

Parágrafo único - O Locatário está ciente de que não poderá modificar o *Layout* do quarto, como também, não poderá realizar pinturas ou alterar as cores do imóvel, colar adesivos, furar paredes, colocar quadros, nada que altere as características originais do imóvel, sob pena de rescisão contratual, independente de notificação, além de multa.

Cláusula 12ª. Da conservação do AR-CONDICIONADO, O LOCATÁRIO declara receber o imóvel com ar condicionado embutido tipo Split (instalado), em perfeito estado de funcionamento, limpo e com os filtros higienizados.

Parágrafo Primeiro - Durante a vigência do contrato, a manutenção preventiva (limpeza de filtros e carenagem) é de responsabilidade do LOCATÁRIO, a ser realizada a cada mês, visando a qualidade do ar e o funcionamento do equipamento.

Parágrafo Segundo - No término da locação, por ocasião da entrega das chaves, o LOCATÁRIO compromete-se a entregar o aparelho de ar-condicionado limpo e higienizado, mediante a apresentação de **comprovante/nota fiscal de serviço de higienização profissional**, sob pena de arcar com os custos de limpeza a serem realizados pelo LOCADOR.

Parágrafo Terceiro - Danos decorrentes da falta de manutenção preventiva ou uso inadequado durante o contrato serão de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO.

Cláusula 13ª. As partes elegem o foro de Balneário Camboriú/SC, que é o da situação do imóvel, para dirimir as questões resultantes do presente contrato, ficando desde já estipulado que a parte que der causa pagará a título de honorários de sucumbência fixados a razão de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

Cláusula 14ª. Todos os acordos, transações e novações referentes ao presente contrato só serão incorporados a ele quando realizados por escrito.

Assinam as partes o presente contrato em 2 vias, de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas.

Balneário Camboriú/SC, 10 de março de 2026

LOCADOR

 Documento assinado digitalmente
CLEITON CARDOSO
Data: 14/03/2026 13:22:40-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

CLEITON CARDOSO – ME
CNPJ: 26.802.103/0001-69

LOCATÁRIO

 Documento assinado digitalmente
EVANDRO JALES DE OLIVEIRA
Data: 11/03/2026 17:03:35-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

EVANDRO JALES DE OLIVEIRA
CPF: 090.484.089-11