

CONTRATO RESIDENCIAL DE ALUGUEL

NESTE ATO denominado(s) LOCADOR(ES): Célia Maria Steinmetz, Nacionalidade: Brasileira, Estado Civil: Casada, CPF: 957.236.250-04, Residente e domiciliado na rua Av. Circular 850, Bairro Vila Jardim, Porto Alegre, Rio Grande do Sul, Brasil. CEP 91320-180. Telefone (51) 99598-9025

DE OUTRO LADO, LOCATÁRIO(S): **Marcos Vinicius Gomes Mafra**, Estado Civil: **Solteiro**, CPF: **048.104.202-48**, RG: **N/A**, Profissão: **Garçom**, Celular: **(48) 99910-3080**

OBJETO DE LOCAÇÃO: Kitnet mobiliado, Situado na **Av. Circular 836, Apartamento 113**, Bairro Vila Jardim, Porto Alegre, Rio Grande do Sul, Brasil. CEP 91320-180.

Mobílias presentes no Kitnet:	
(X) Fogão	(X) Mesa com cadeiras
(X) Armário de Cozinha	(X) 1 Sofá
(X) Geladeira	(X) Roupeiro
(X) Cama de casal com colchão	(X) Chuveiro
(X) 1 Rack	

O PRAZO da locação do imóvel terá validade de **12 meses**, iniciando no dia **23/07/2025**, e terminando no dia **23/07/2026**. A partir desta data, tanto LOCADOR como LOCATÁRIO podem pedir o encerramento do contrato de locação, sem multas, com aviso prévio de 30 dias. Caso o LOCATÁRIO não saia do imóvel após os 30 dias, o mesmo será considerado como **inquilino irregular**, e o LOCADOR poderá pedir a **desocupação do imóvel** judicialmente, e o LOCATÁRIO será responsável por todas as despesas judiciais e honorários advocatícios.

A presente **LOCAÇÃO** destina-se ao uso do imóvel **somente para fins residenciais**, sendo **proibido uso comercial**. Também é proibido ao LOCATÁRIO de **sublocar** ou **usar de outra forma diferente do previsto** o kitnet, sem a devida autorização do LOCADOR.

O LOCATÁRIO pagará o valor de **R\$1,100,00** (mil e cem reais), **para moradia de no máximo 1 pessoa(s)**, a ser efetuado diretamente ao LOCADOR, ou por PIX/Depósito bancário. O pagamento deve ser feito até o dia 23 de cada mês. Será cobrada multa de 3% por cada dia de atraso subsequente, além de correções e outras despesas previstas em lei.

O pagamento do aluguel é sempre referente ao mês que o LOCATÁRIO estará morando no kitnet, ou seja, o pagamento feito na data de hoje, 23/07/2025, garante a moradia até a data 23/08/2025, ficando o pagamento sempre para o dia 23 de cada mês. Caso o LOCATÁRIO deseje alterar a data de vencimento, será calculado o valor proporcional do aluguel, levando em consideração a diferença de dias entre as 2 datas. e o mesmo deve ser pago até a nova data de vencimento, junto com o valor do próximo aluguel.

CONTRATO RESIDENCIAL DE ALUGUEL

DEPÓSITO no valor correspondente a 1 (um) mês de aluguel, **R\$1,100,00** (mil e cem reais) referente ao mês de aluguel adiantado, **R\$50,00** (cinquenta reais) referente a caução da(s) tag(s) de acesso ao condomínio, e **R\$100,00**, (cem) referente a taxa de limpeza. Totalizando **R\$1,250,00** (mil, duzentos e cinquenta).

O valor referente ao caução da tag é devolvido no momento de entrega do kitnet, quando o inquilino for embora, mediante entrega da(s) tag(s). Esse valor pode ser usado caso o(s) inquilino(s) percam a tag e precisem de uma nova.

As tags de acesso do condomínio são codificadas com um código único, se uma tag for copiada, o sistema pode detectar duplicação de código e as tags irão parar de funcionar.

O valor do aluguel será **REAJUSTADO** a cada período de **12 meses**, de acordo com a variação **do índice do IGP-M/FGV ou outro índice escolhido**.

RECIBO do valor total pago será emitido pelo LOCADOR ou procurador imediatamente responsável.

COMPROVANTES DE RESIDÊNCIA devem ser solicitados com no mínimo 3 dias de antecedência.

O LOCADOR responsabiliza-se de pagar todos os serviços públicos e despesas ligadas à conservação do imóvel, tais como: Imposto Predial (IPTU), taxa de luz, saneamento e esgoto.

O condomínio possui regras de convivência, que estão na última página deste contrato. Em caso de não cumprimento destas regras, o LOCADOR reserva-se o direito de **aplicar uma multa de R\$100,00 (cem reais)**, caso o LOCATÁRIO não pare com a atividade que está quebrando as regras e, **em caso de reincidência**, o LOCADOR **pode pedir a rescisão imediata deste contrato**.

O condomínio possui câmeras de segurança que estão monitorando e gravando 24h por dia, áudio e vídeo. Essas gravações podem e serão utilizadas como forma de prova para as quebras de contrato, caso seja necessário.

O LOCADOR disponibiliza de internet **cortesia, ou seja, o LOCATÁRIO não paga e/ou tem direitos sobre ela**, porém, não garante a estabilidade e velocidade da conexão, pois esta é muito variável dependendo da localização do kitnet com relação aos roteadores do condomínio, e a internet do condomínio tem como principal uso os sistemas do condomínio. Caso deseje, o LOCADOR tem a permissão de contratar um plano de internet particular e ser feita a instalação no kitnet. **Não é permitido colocar cabos Ethernet nos roteadores do condomínio, para uso particular nos kitnets.**

Quaisquer construções, modificações ou contribuições de melhoria que sejam destinadas ao imóvel deverão, de imediato, ser submetidas a autorização expressa do LOCADOR.

É PROIBIDO a instalação de Ar Condicionado ou uso de Ar Condicionado Portátil, e também é PROIBIDO a instalação e o uso de qualquer tipo de Máquina de secar roupas. . Caso o LOCATÁRIO faça uma instalação, será cobrado uma multa e também pode ser considerado quebra de contrato.

CONTRATO RESIDENCIAL DE ALUGUEL

Em caso de **rescisão antecipada** por parte do LOCATÁRIO, sem motivo legal que justifique a quebra imediata do contrato, este se compromete a:

- Notificar o LOCADOR com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, por escrito;
- Pagar uma multa no valor equivalente a 1 (um) mês de aluguel vigente na data da notificação;
- Caso exista caução no valor correspondente a 1 (um) mês de aluguel, esta poderá ser utilizada para o pagamento da multa, desde que não existam débitos pendentes ou danos ao imóvel;
- No caso de rescisão solicitada pelo LOCADOR, sem que haja infração contratual por parte do LOCATÁRIO, deverá ser concedido aviso prévio mínimo de 30 (trinta) dias, por escrito;

RESCISÃO imediata do presente contrato, **sem prejuízo dos numerários previstos neste**, ocorrerá, **caso aconteça qualquer sinistro que venha a impossibilitar o uso do imóvel, ou em caso de descumprimento excessivo das regras, ou em caso de desapropriação do imóvel.**

O LOCATÁRIO irá receber **1 cópia da chave do apartamento, e 1 tag(s) e deve devolvê-las** ao final do contrato / saída do kitnet. Caso ocorra **a perda de 1 tag**, será utilizado o valor do caução da tag, e receberá uma nova. Em **caso de reincidência de perda da tag**, será cobrado a multa de R\$50,00 (cinquenta reais) para cada vez que acontecer. O LOCADOR não tem obrigação de possuir chave reserva para o kitnet, caso o LOCATÁRIO perca a chave, e o LOCADOR não possua chaves reservas, é de responsabilidade do LOCATÁRIO chamar um chaveiro para abrir a porta e fazer uma nova chave. Caso ocorra **a perda da chave**, e o LOCADOR possuir uma chave reserva disponível, será cobrado uma multa de R\$50,00 (cinquenta reais) e será entregue uma chave reserva.

O LOCADOR garante a manutenção da geladeira, fogão e máquina de lavar roupas do kitnet, durante toda a locação. Chuveiro elétrico e lâmpadas possuem os 3 primeiros meses de garantia do LOCADOR, após esse período, é de responsabilidade do LOCATÁRIO.

O atendimento da manutenção é apenas de segunda a sexta feira, entre 9:00 e 19:00. Atendimentos fora desse horário de atendimento irão ter custos, exceto para casos de emergência.

O LOCATÁRIO e LOCADOR elegem o foro de Porto Alegre, onde está situado o imóvel, para dirimir quaisquer dúvidas provenientes da execução e cumprimento do presente contrato.

Os herdeiros, cessionários ou sucessores das partes vinculadas neste CONTRATO RESIDENCIAL DE ALUGUEL se obrigam desde já ao teor completo deste contrato.

De maneira acordada e justa, LOCADOR e LOCATÁRIO, assinam juntamente, o presente INSTRUMENTO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL, que passa a vigorar e fica desde agora aceito, pelas cláusulas acima descritas.

CONTRATO RESIDENCIAL DE ALUGUEL

Regras do prédio/Regras de Convivência

- É proibido fumar nas áreas comuns do condomínio, inclusive na área comum entre os 2 portões de frente na Avenida Circular 836, e na garagem da Avenida Circular 850. Dentro dos kitnets é permitido fumar, porém é obrigatório fechar as janelas.
- É proibido perturbar o sossego e o bem-estar público da população pela emissão de sons e ruídos por quaisquer fontes ou atividades que ultrapassem os níveis máximos de intensidade fixados por lei. O horário de silêncio é entre 23:00 e 8:00 de Domingo a Segunda-feira e entre 00:00 e 9:00 na Sexta-feira e Sábado. Vale ressaltar que fora desse horário não é permitido sons que perturbem os vizinhos durante o dia.
- Áreas comuns, como a área de frente do prédio e corredores, são de propriedade do condomínio, motivo pelo qual nenhum morador pode utilizá-la para seu interesse particular, como armazenamento de itens pessoais ou outros usos particulares. A única exceção é que o LOCADOR permite que motocicletas sejam deixados na área comum em frente ao condomínio, entre os 2 portões de frente na Av. Circular 836.
- É proibido deixar qualquer portão do condomínio aberto.
- É proibido abrir o portão para não moradores do condomínio, sem consentimento da pessoa que está sendo buscada. Para receber visitas ou entregas, SEMPRE INFORME O NÚMERO DO SEU APARTAMENTO, para receber a ligação do interfone e poder ir até o portão para receber a visita / entrega.
- É proibido a moradia de animais de estimação nos kitnets, e também a circulação dos mesmos nas áreas comuns do condomínio.
- Para moradores da Av. Circular 850, é proibido o uso da garagem, para deixar qualquer tipo de veículo.

O não cumprimento das regras acima citadas irá implicar em multa e possível rescisão imediata do contrato.

LOCAL: Porto Alegre

DATA: 23/07/2025

Locador: Célia Maria Steinmetz

Locatário: Marcos Vinicius Gomes Mafra

Testemunhas: