

# CONTRATO RESIDENCIAL DE ALUGUEL

NESTE ATO denominado(s) LOCADOR(ES): **Célia Maria Steinmetz**, Nacionalidade: Brasileira, Estado Civil: Casado(a), 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): **Gustavo Ferraz Ribeiro**, Estado Civil: **Solteiro**, CPF: **036.549.080-63**, RG: **2119870505**, Profissão: **Operador de máquinas**, Celular: **(51) 98048-9747**

OBJETO DE LOCAÇÃO: Kitnet mobiliado, Situado na **Av. Circular 836, Apartamento 213**, Bairro Vila Jardim, Porto Alegre, Rio Grande do Sul, Brasil. CEP 91320-180.

Móveis presentes no Kitnet:	
(X) Mesa com 2 Banquetas	(X) Fogão
(X) Armário de Cozinha	(X) Geladeira
(X) Roupeiro	(X) Cama de casal com colchão
(X) Chuveiro	(X) 1 Rack
(X) Máquina de lavar roupas	(X) Botijão de gás
(X) 1 Poltrona	(X) 1 cortina blackout
(X) Armário multiuso	

O PRAZO da locação do imóvel terá validade de **12 meses**, iniciando no dia **14/08/2025**, e terminando no dia **14/08/2026**. 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 **exclusivamente para fins residenciais**, sendo **proibido uso comercial**. É expressamente proibida a cessão, transferência ou sublocação total ou parcial deste contrato. Considera-se sublocação irregular a hospedagem reiterada de terceiros não constantes deste contrato por período superior a 7 dias consecutivos ou 15 dias intercalados no mês. É **proibido utilizar o endereço do imóvel para registro de empresa (PJ)**. A infração constitui motivo para rescisão imediata, com aplicação da multa contratual.

O LOCATÁRIO pagará o valor de **R\$950,00** (novecentos e cinquenta 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 5 de cada mês.

**INADIMPLÊNCIA:** O atraso no pagamento do aluguel, a partir do primeiro dia após o vencimento, acarretará: **a)** Multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor devido; **b)** Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, pro rata die. Persistindo o atraso por período superior a **5 (cinco) dias corridos**, o LOCADOR poderá considerar rescindido o contrato e ingressar com ação de despejo por falta de pagamento, nos termos do Art. 9º, III da Lei 8.245/91.

O pagamento do aluguel é sempre referente ao mês que o LOCATÁRIO estará morando no kitnet. A **data de vencimento** é definida como o dia de início da locação (dia 5), permanecendo fixa mensalmente. Caso o LOCATÁRIO deseje alterar a **data de vencimento**, será calculado o valor proporcional:  $(\text{aluguel} \div 30) \times \text{dias de diferença entre as datas}$ . O valor proporcional deve ser pago junto com o aluguel vigente na data de vencimento atual, e o próximo pagamento integral ocorrerá na nova data escolhida.

# CONTRATO RESIDENCIAL DE ALUGUEL

---

**DEPÓSITO E GARANTIAS:** No ato da assinatura, o LOCATÁRIO entrega: **a)** R\$950,00 (novecentos e cinquenta reais) referente ao primeiro mês de aluguel; **b)** R\$50,00 (cinquenta reais) como caução da(s) tag(s) de acesso, a ser devolvido mediante devolução das tags em perfeito estado; **c)** R\$100,00 (cem) referente à taxa de limpeza. Totalizando **R\$1.100,00** (mil e cem).

As tags de acesso são codificadas com código único. Se uma tag for copiada, o sistema detectará a duplicação e as tags deixarão 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.

**SERVIÇOS INCLUSOS:** O valor do aluguel mensal já contempla: taxa de condomínio, consumo de água (individual e rateio), consumo de energia elétrica do apartamento, IPTU, e internet cortesia (fornecida sem garantia de velocidade ou disponibilidade). O LOCADOR não se responsabiliza por interrupções na internet, cabendo ao LOCATÁRIO contratar serviço próprio caso necessite de conexão garantida. **Não é permitido conectar cabos nos roteadores do condomínio.** O LOCATÁRIO responde por consumo excessivo que ultrapasse a média histórica em mais de 50%.

**REGRAS DE CONVIVÊNCIA:** O condomínio possui regras na última página deste contrato. O não cumprimento implica em **multa de R\$100,00 (cem reais)**, e em caso de reincidência, o LOCADOR **pode pedir a rescisão imediata deste contrato**.

**MONITORAMENTO:** As áreas comuns (portaria, corredores, garagem) são monitoradas por câmeras de segurança. As imagens são armazenadas em nuvem por 15 dias, podendo ser utilizadas para apuração de incidentes, investigações mediante requisição judicial, ou comprovação de infrações. Não há monitoramento no interior das unidades. O tratamento segue a Lei 13.709/2018 (LGPD).

**MODIFICAÇÕES:** É expressamente vedado ao LOCATÁRIO realizar qualquer modificação no imóvel sem autorização prévia e por escrito do LOCADOR, incluindo: pintura, instalação de prateleiras/suportes/ganchos, troca de fechaduras, troca de posição de móveis, como roupeiro e cômoda, alterações elétricas/hidráulicas, e quaisquer furos em paredes. Modificações não autorizadas deverão ser removidas às expensas do LOCATÁRIO.

**É TERMINANTEMENTE PROIBIDO** a instalação ou uso de ar condicionado (tanto de parede/split quanto portátil) e de máquinas de secar roupas. A infração configura quebra de contrato, sujeitando o LOCATÁRIO à multa e possível rescisão imediata.

# 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.**

**VISTORIA DE SAÍDA:** Na desocupação, será verificado o estado dos móveis e eletrodomésticos. Danos que excedam o desgaste natural serão descontados do caução (se existir) ou cobrados diretamente do LOCATÁRIO. A não devolução das chaves/tags também será cobrada.

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 (se existir), e receberá uma nova. Em **caso de reincidência de perda da tag, ou de não possuir caução**, 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.

**OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:** Além das previstas em lei, o LOCATÁRIO deve: pagar pontualmente o aluguel; utilizar o imóvel apenas para moradia; manter o imóvel limpo e conservado; comunicar imediatamente danos ou defeitos; permitir vistorias agendadas; respeitar o sossego dos vizinhos; cumprir integralmente o Regulamento Interno do condomínio (que declara conhecer e aceitar); comunicar alterações de contato; e entregar o imóvel nas condições recebidas. **É totalmente proibida a permanência de animais de estimação no imóvel.**

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.

Porto Alegre, 14/08/2025

---

### LOCADOR

Célia Maria Steinmetz  
CPF: 957.236.250-04

---

### LOCATÁRIO

Gustavo Ferraz Ribeiro  
CPF: 036.549.080-63

---

### TESTEMUNHAS:

---