

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): **Alexandre Mendonça Tonaizer**, Estado Civil: Solteiro, CPF: **895.676.170-15**, RG: **7974747**, Profissão: **Barbeiro e cabelereiro**, Celular: **(51) 980132447**

OBJETO DE LOCAÇÃO: Kitnet mobiliado, Situado na **Av. Circular 836, Apartamento 112**, 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) Geladeira
(X) Roupeiro	(X) Cama de casal com colchão
(X) Chuveiro	(X) Máquina de lavar roupas
(X) Botijão de gás	(X) 1 Poltrona

O PRAZO da locação do imóvel terá validade de **12 meses**, iniciando no dia **09/09/2025**, e terminando no dia **09/09/2026**. 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 2 pessoa(s)**, a ser efetuado diretamente ao LOCADOR, ou por PIX/Depósito bancário. O pagamento deve ser feito até o dia 9 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, 09/09/2025, garante a moradia até a data 09/10/2025, ficando o pagamento sempre para o dia 9 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 LOCATÁRIO possui um caução no valor de **R\$1,100,00**, (mil e cem reais) cobrado como **garantia para retenção do imóvel**, que será devolvido no término do contrato.

Durante o período de contrato, o valor do caução pode ser usado somente para o pagamento da multa por quebra de contrato. Ele não pode ser usado como pagamento do mês de aluguel.

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 2 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: 09/09/2025

Locador: Célia Maria Steinmetz

*Locatário: Alexandre Mendonça
Tonaizer*

Testemunhas: