

# CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular, de um lado **LOCADOR: Cassiano Silva de Campes**, CPF: 006.642.730-41, RG: 8393867748, endereço: *Rua Carolina de Farias Alvim, número 65, Bairro Léo Alvim Faller, Taquari-RS*, e-mail/telefone: [cassianocampes@gmail.com](mailto:cassianocampes@gmail.com) / 51999010772; e, de outro, **LOCATÁRIO**, Cristian Silva da Silva, CPF: 025.784.460-08, RG:1101861639, endereço atual, Rua Júlio de Castilhos, número 910, Bairro Coqueiros, Taquari-RS, e-mail:cristiansilvadasilva04@gmail.com, telefone: 51 996413831, têm entre si, justo e contratado, o que segue, **com fundamento na Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato)** e, subsidiariamente, no Código Civil.

---

## CLÁUSULA 1 – DO IMÓVEL (OBJETO)

1.1. O LOCADOR dá em locação ao LOCATÁRIO o imóvel situado na Rua Carolina de Farias Alvim, número 53, no Bairro Léo Alvim Faller, Taquari-RS, composto de casa integrada com banheiro.

1.2. O imóvel é entregue em boas condições de uso e conservação, conforme **Termo de Vistoria de Entrada** (Anexo I), que integra este contrato.

## CLÁUSULA 2 – DO PRAZO

2.1. O prazo de locação é de **12 (doze) meses**, iniciando-se em 25 de setembro e encerrando-se em 24 de setembro de 2026. Após o prazo inicial de 12 meses, não havendo manifestação expressa em contrário, a locação passará a vigorar por prazo indeterminado, mantendo-se as demais cláusulas e condições deste contrato.

## CLÁUSULA 3 – DO ALUGUEL E VENCIMENTO

3.1. O aluguel mensal é de **R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais)**, com vencimento no **5º dia útil** de cada mês.

3.2. O aluguel de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) deverá ser pago mediante transferência PIX. A Chave PIX para a realização do pagamento é a chave de telefone celular: **51999010772** nome de **Cassiano Silva de Campes** no banco **Banco Nubank**. O comprovante de transferência deverá ser enviado ao Locador para a devida baixa e controle.

3.3. **Desconto por pagamento de água em dia**: observado o disposto na Cláusula 4.1.1, o LOCATÁRIO fará jus a **R\$ 40,00 (quarenta reais)** de desconto no aluguel do mês, **desde**

que comprove ao LOCADOR o pagamento da fatura de água até a data de vencimento da Corsan e antes do vencimento do aluguel. Se a comprovação ocorrer depois do vencimento do aluguel, o desconto será aplicado no aluguel do mês subsequente.

## CLÁUSULA 4 – DOS ENCARGOS (ÁGUA E ENERGIA ELÉTRICA)

4.1. **Água (Corsan):** o LOCADOR **enviará mensalmente** ao LOCATÁRIO a fatura de água emitida pela Corsan, cujo vencimento **costuma ser no dia 4 de cada mês** (ou outra data que conste na fatura). O LOCATÁRIO é **responsável pelo pagamento integral** da referida fatura, **até a data de vencimento** indicada. O LOCATÁRIO deverá enviar comprovação de pagamento ao LOCADOR para que assim seja concedido o desconto conforme Cláusula 4.1.1.

4.1.1. **Desconto de R\$ 40,00 no aluguel:** o pagamento **em dia** da fatura de água dá direito ao **desconto previsto na Cláusula 3.3**. Para usufruí-lo no mesmo mês, o LOCATÁRIO deverá **encaminhar o comprovante** ao LOCADOR **antes do vencimento do aluguel**; do contrário, o desconto será concedido no mês seguinte.

4.2. **Energia elétrica:** é de **responsabilidade exclusiva do LOCATÁRIO**, que deverá manter o serviço ativo (preferencialmente em seu nome, quando aplicável) e **pagar integralmente** as faturas. **Na desocupação**, o LOCATÁRIO deverá **entregar o imóvel com todas as contas de energia quitadas**, apresentando os comprovantes correspondentes. O inadimplemento autoriza a **retenção** de valores do **caução** e/ou a **cobrança** do saldo devido.

## CLÁUSULA 5 – DO CAUÇÃO

5.1. No ato da assinatura, o LOCATÁRIO **antecipa R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais)** a título de **caução**, destinado a garantir todas as obrigações locatícias, inclusive aluguéis, encargos, multas e danos ao imóvel.

5.2. O caução poderá ser **utilizado para compensar** valores em atraso, multas e demais débitos, nos termos deste contrato.

5.3. Havendo saldo em favor do LOCATÁRIO após as compensações e a **Vistoria de Saída** (Anexo II), a devolução ocorrerá em até **10 dias**.

## CLÁUSULA 6 – DO ATRASO NO PAGAMENTO

6.1. O aluguel não sendo quitado em até 10 (dez) dias corridos após seu vencimento, o LOCADOR poderá exigir a desocupação imediata do imóvel pelo LOCATÁRIO, mediante notificação formal.

6.2. Uma vez o LOCATÁRIO notificado, o caução será utilizado para quitar o mês em atraso e encargos correlatos.

## CLÁUSULA 7 – DA RESCISÃO ANTECIPADA E MULTA PROPORCIONAL

7.1. O prazo contratual é de **12 (doze) meses**. Caso o LOCATÁRIO rescinda antes do término, incidirá **multa rescisória proporcional** calculada com base no valor integral de **R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais)**, rateada por 12 meses.

7.2. **Fórmula:** *Multa devida* = R\$ 450,00 – (n × R\$ 37,50), sendo **n** o número de **meses completos já cumpridos**.

7.3. **Exemplo:** saída no **2º mês** ⇒ **Multa = 450,00 – (2 × 37,50) = R\$ 375,00**.

7.4. Superados os 12 meses, não incidirá mais multa proporcional, ficando a caução apenas como garantia para eventuais débitos ou atrasos de aluguel.

7.4. A multa poderá ser **compensada com o caução**. Se a multa e demais débitos superarem o caução, o LOCATÁRIO pagará a **diferença** em até **10 dias**; se restar saldo do caução, será **devolvido** conforme a Cláusula 5.3.

7.5. O LOCATÁRIO deverá dar aviso prévio com antecedência conforme previsto na Cláusula 8.

7.5. Fica estabelecido que o caução sempre será o garantidor de débitos em caso de inadimplência conforme Cláusula 6. Portanto, havendo rescisão antecipada com o aviso prévio, e o LOCATÁRIO ainda assim ficar inadimplente, prevalece a Cláusula 6, não havendo a proporcionalidade da multa descrita na Cláusula 7.

## CLÁUSULA 8 – DO AVISO PRÉVIO DE SAÍDA

8.1. O LOCATÁRIO **deverá informar sua saída com antecedência mínima de 30 (trinta) dias**.

## CLÁUSULA 9 – DA QUITAÇÃO NA SAÍDA

9.1. No ato da desocupação, o LOCATÁRIO deverá estar **com todos os aluguéis e encargos quitados**, bem como **água (Corsan) e energia elétrica** totalmente pagas, entregando os respectivos **comprovantes**.

9.2. O LOCATÁRIO estando com seus débitos quitados, caberá ao LOCADOR então deverá efetuar o reembolso do caução proporcional conforme Cláusula 7 direto na conta do LOCATÁRIO.

## CLÁUSULA 10 – DO INVENTÁRIO E POSSÍVEL VENDA DO IMÓVEL

10.1. O LOCATÁRIO declara estar **ciente** de que a casa **está em processo de inventário** e que, **uma vez finalizado**, o imóvel **poderá ser colocado à venda**.

10.2. O LOCATÁRIO será **informado com antecedência mínima de 30 (trinta) dias**, observados os **prazos legais** e, quando aplicável, o **direito de preferência** previsto na Lei do Inquilinato.

## CLÁUSULA 11 – DOS CUIDADOS, CONSERVAÇÃO E USO DO IMÓVEL

11.1. O LOCATÁRIO compromete-se a **zelar** pelo imóvel, mantendo-o **limpo e conservado**, realizando **reparos de pequeno porte** decorrentes do uso normal (como troca de lâmpadas, manutenção de tomadas, limpeza de ralos e sifões, etc.).

11.2. Fica **vedada** a execução de **obras estruturais**, alterações de layout, demolições, perfurações em vigas, fachadas ou áreas comuns (se houver), **sem autorização prévia e por escrito** do LOCADOR.

11.3. **Benfeitorias**: as úteis e voluptuárias **somente** serão reembolsadas se **previamente autorizadas**; as necessárias, quando comprovadas, poderão ser ressarcidas conforme a lei. 11.4. É **proibido sublocar, ceder ou emprestar** o imóvel, total ou parcialmente, sem **consentimento escrito** do LOCADOR.

11.5. O LOCATÁRIO deverá **respeitar as normas de vizinhança** e, se aplicável, o **regulamento condominial**, respondendo por eventuais **multas** e danos.

11.6. **Vistorias**: o LOCADOR poderá **vistoriar** o imóvel mediante **aviso prévio mínimo de 48 (quarenta e oito) horas**, em horário comercial.

11.7. **Entrega das chaves**: a desocupação somente se considera concluída com a **entrega das chaves** e assinatura do **Termo de Vistoria de Saída** (Anexo II), devendo o imóvel ser **devolvido nas mesmas condições** em que foi recebido, salvo as deteriorações decorrentes do **uso normal**.

## CLÁUSULA 12 – DAS COMUNICAÇÕES E ENVIO DE FATURAS

12.1. O envio da **fatura de água** (Corsan) e demais comunicações ocorrerá por: **[X] WhatsApp**. O LOCATÁRIO manterá seus dados de contato **atualizados**.

## CLÁUSULA 13 – DAS PENALIDADES E DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. O inadimplemento de qualquer obrigação ensejará a aplicação de **penalidades legais e contratuais**, sem prejuízo de **perdas e danos**. 13.2. Aplicam-se as disposições da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e, subsidiariamente, do **Código Civil**.

## CLÁUSULA 14 - DOS VENCIMENTOS

14.1. Fica estabelecido o vencimento do aluguel todo dia 5 de cada mês.

14.2. Caso a data de vencimento coincida com um sábado, domingo ou feriado, **o pagamento poderá ser efetuado no primeiro dia útil subsequente**, sem a incidência de juros, multa ou qualquer outro encargo.

## CLÁUSULA 15 - DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

15.1. A vigência deste contrato de locação terá início em 25 de Setembro de 2025.

15.2. **O primeiro aluguel**, referente ao período de 25 de setembro a 31 de outubro de 2025, será de **R\$ 522,50 (quinhentos e vinte e dois reais e cinquenta centavos)**, deverá ser pago até dia **5 de novembro de 2025**. Este valor inclui o aluguel proporcional de setembro, no montante de R\$ 72,50, mais o valor integral do aluguel de outubro, que é de R\$ 450,00.

15.3. A partir do **segundo mês de locação**, o aluguel mensal **será de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais)**, a ser pago até o vencimento conforme **Cláusula 14**, e também válido o desconto conforme **Cláusula 4, item 4.1.1**.

## CLÁUSULA 16 – DO FORO

14.1. Fica eleito o **Foro da Comarca de Taquari/RS**, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

---

# ASSINATURAS

**Local e data:** Taquari, 20 de Dezembro de 2025.

**LOCADOR:** Cassiano Silva de Campes

**CPF:** 006.642.730-41

**Telefone:** 51 999010772

**E-mail:** [cassianocampes@gmail.com](mailto:cassianocampes@gmail.com)

**LOCATÁRIO:** Cristian Silva da Silva

**CPF:** 025.784.460-08

**Telefone:** 51 996413831

**E-mail:** [cristiansilvadasilva04@gmail.com](mailto:cristiansilvadasilva04@gmail.com)

**TESTEMUNHA 1:** Nair Terezinha Rosa da Silva

**CPF:** 019.472.660-63

**Telefone:** 51 998924655

**E-mail:** [cristiansilvadasilva04@gmail.com](mailto:cristiansilvadasilva04@gmail.com)

**TESTEMUNHA 2:** Bárbara Hinkel

**CPF:** 033.142.550-55

**Telefone:** 51 995050945

**E-mail:** [hinkelbabiaraq@gmail.com](mailto:hinkelbabiaraq@gmail.com)

## ANEXOS

- Anexo I – Termo de Vistoria de Entrada (com fotos do imóvel)













