

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

**LOCADOR:** JOÃO LUIS PEREIRA DE REZENDE , brasileiro, casado, inscrito (a) no CPF/MF nº 047.751.008-66, residente e domiciliado (a) nesta capital, e **FABIANA ADRIANA LENZI DE REZENDE**, brasileira, casada, inscrita no CPF/MF nº 620.574.649-20, neste ato representados por **CELLES ADMINISTRADORA IMOBILIARIA – EIRELI-ME**, pessoa Jurídica de direito privado, inscrita CNPJ Nº 17.632.433/0001-62 e CRECI. 5124-J, com sede a Rua Conselheiro Dantas, 1568 nesta Capital.

**LOCATÁRIO:** ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL – SEÇÃO DO PARANÁ, autarquia *sui generis*, serviço público, sem fins lucrativos, instituída sob a forma do Estatuto da Advocacia e a Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), Lei nº 8.906, de 04 de julho de 1994, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia sob nº 77.538.510/0001-41, com sede em Curitiba, Paraná, na Rua Brasilino Moura, 253, neste ato representada por sua Presidente, Marilena Indira Winter, portadora da Carteira de Identidade sob nº 5.540.031-8 e inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob nº 584.411.239-34.

O qual será regulado pelas cláusulas abaixo, as quais foram discutidas entre as partes antes da assinatura deste contrato, a saber:

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** Objeto da locação

Através deste contrato o locador cede em locação ao **LOCATÁRIO**, tipo **COMERCIAL** sito à Rua Francisco Scremin, 287, Bairro Ahu, Curitiba/PR e demais características que constam na vistoria.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** Finalidade da locação

2.1 - O **LOCATÁRIO** declara nesta oportunidade que destinará o imóvel objeto deste contrato unicamente para fins **de suprir as necessidades da LOCATÁRIA** motivo pelo qual fica expressamente proibido a sua utilização para outro fim, sob pena de tipificar infração contratual punível na forma adiante convencionada.

2.2 - O **LOCATÁRIO** declara que recebeu, antes da celebração deste instrumento, o número da indicação fiscal para as necessárias consultas junto à Prefeitura Municipal da Região (em caso de locação comercial) objeto deste contrato para fins de constatar o uso permitido pela



(41) 99890-3336 VENDAS  
(41) 99890-3500 LOCAÇÃO



[www.paulocellesimoveis.com.br](http://www.paulocellesimoveis.com.br)



R. Conselheiro Dantas, 1568 - Água Verde

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

*Municipalidade, motivo pelo qual assume todos os riscos da locação, principalmente no que diz respeito à mudança de zoneamento e/ou utilização futura do imóvel, não lhe cabendo nenhum direito de indenização sob qualquer pretexto, mesmo em caso de ser impedido o uso do imóvel pela Municipalidade.*

2.3 - O LOCATÁRIO não terá qualquer direito à reclamação, indenização se, por qualquer motivo, inclusive por impedimento decorrente de Lei, Regulamento, Convenção, de deficiência nas instalações, haja qualquer restrição na perfeita utilização do imóvel locado, especialmente na impossibilidade de concessão de Alvará de funcionamento pela Prefeitura Municipal.

2.4 – Em havendo situação decorrente de força maior, caso fortuito ou restrição de natureza pública, que impeça a utilização de referido imóvel, será possível a rescisão unilateral sem ônus, desde que através de aviso prévio, por escrito, com 30 (trinta) dias de antecedência.

2.5- O LOCATÁRIO declara ter conhecimento e poder cumprir as exigências do Poder Público a obtenção de alvarás de funcionamento definitivos ou precários, horários de funcionamento, letreiros, publicidade de propaganda, normas de segurança.

**CLÁUSULA TERCEIRA:** Prazo de locação

3.1 – Por acordo entre as partes o presente contrato terá a duração de **60 (sessenta) meses**, iniciando na data de finalização das obras de reparos indicadas na presente cláusula, assim entendido pelo Locatário.

3.2 – O Locador se compromete a realizar os reparos indicados pelo Locatário, em conformidade com o Orçamento de Pendências de 22 de abril de 2024, que segue no anexo e perfaz parte integrante do presente ajuste..

3.3. – Caso o **LOCATÁRIO** permaneça no imóvel após o decurso do prazo estabelecido no item 3.1. e não sendo assinado outro contrato, as partes concordam que a locação passa a vigorar por tempo indeterminado, de acordo com a Lei nº 8.245/91 – Artigos 39 e 47, continuando a valer todas as cláusulas deste instrumento até entrega efetiva das chaves.

3.4. - Acordam as partes que o presente contrato surtirá efeitos mesmo se este imóvel for alienado a outrem, que deverá respeitar o prazo aqui fixado, com o competente registro deste na matrícula do imóvel, para os fins do art. 167, I, 3, da Lei 6.015/73.



(41) 99890-3336 VENDAS  
(41) 99890-3500 LOCAÇÃO



[www.paulocellesimoveis.com.br](http://www.paulocellesimoveis.com.br)



R. Conselheiro Dantas, 1568 - Água Verde

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

**CLÁUSULA QUARTA:** Valor do aluguel e bonificação

4.1 – Por acordo entre as partes, o **LOCATÁRIO** se compromete a pagar ao locador o aluguel bruto mensal de R\$ 9.000,00 (nove mil reais) todo **dia 15 (quinze)** do mês do calendário seguinte ao vencimento, sendo que o primeiro mês será calculado proporcionalmente pela diferença de dias da data da contratação.

4.1.1 - Por acordo entre as partes, o **LOCATÁRIO** se compromete a pagar o primeiro aluguel integral ou primeiro mês cheio, conforme descrito na ficha de cadastro.

4.1.2 – No caso do dia convencionado para pagamento recair em sábados, domingos e feriados, o prazo será prorrogado automaticamente para o primeiro dia útil seguinte.

4.2 – O **LOCATÁRIO** se compromete a assumir integralmente o pagamento dos reparos mencionados na cláusula 3.2;

4.2.1. Os reparos deverão ser pagos em até 5 (cinco) dias úteis após a apresentação da respectiva Nota Fiscal, sob pena de seu valor integral ser incluído no valor subsequente do aluguel, acrescido de multa de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% a.m., e correção monetária pelo **IPC-BR-DI (FGV)**, calculados *pro rata die* até a data do efetivo pagamento;

4.3 - O **LOCADOR**, em contrapartida, concorda em conceder um desconto de R\$29.025,00 (vinte e nove mil e vinte e cinco reais), que será aplicado ao valor do aluguel, em 12 (doze) parcelas iguais no valor de R\$2.418,75 (dois mil, quatrocentos e dezoito reais e setenta e cinco centavos), a partir do 2º mês de locação.

4.4 O Locador, concede carência de 45 (quarenta e cinco) dias no valor do aluguel, iniciando a partir da assinatura do presente contrato, prazo este para conclusão dos reparos, não ficando isento do pagamento das demais taxas e encargos provenientes dessa locação

4.5 . **VENCIMENTO DO ALUGUEL:** *O vencimento de seu aluguel é todo dia 15 (quinze) de cada mês e o boleto será enviado no e-mail indicado no cadastro. Poderá ser pago em qualquer rede bancária até a data do vencimento. Caso não o receba com até 5 dias de antecedência ao vencimento, deverá entrar em contato para receber a 2ª via, se assim não o fizer, será responsável*



(41) 99890-3336 VENDAS  
(41) 99890-3500 LOCAÇÃO



[www.paulocellesimoveis.com.br](http://www.paulocellesimoveis.com.br)



R. Conselheiro Dantas, 1568 - Água Verde

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

*pelo atraso e a falta de pagamento implicará na perda do direito à bonificação por pontualidade conforme convencionado na cláusula 4.4 além de acrescer ao valor de multa e juros*

**4.6** – O pagamento deverá ser realizado no horário comercial, em rede bancária ou local indicado por esta, sendo expressamente proibido o depósito em conta corrente.

**4.6.1** – Fica pactuado entre as partes que todas as despesas bancárias, postais (com aviso de recebimento ou cartas simples), notificações, fotocópias ou outras despesas ocasionadas por envio de documentação de interesse do LOCATÁRIO/FIADORES, serão levadas a débito junto com o aluguel mensal.

**4.7** – Quando o LOCATÁRIO optar pelo pagamento através de boleto bancário, o aviso de cobrança do aluguel e encargos será enviado ao endereço do imóvel locado, e, caso o inquilino não receba em tempo hábil, deverá comparecer até o dia do vencimento do aluguel na caixa da administradora, durante o horário bancário, e efetuar o pagamento.

**4.8**– O não pagamento do aluguel e encargos até a data mencionada no item 4.1 ensejará a incidência de juros de 1% (um por cento) ao mês, contado dia a dia, mais correção monetária. Decorrido o prazo de 10 (dez) dias do vencimento da obrigação, será o aviso de cobrança encaminhado ao departamento jurídico da administradora para serem adotadas as medidas cabíveis. Fica desde já estabelecido que no caso de cobrança amigável sejam devidos honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o montante, uma vez que o **LOCATÁRIO** deu causa a contratação do advogado. Contudo, se necessário o procedimento judicial, os honorários serão de 20 % (vinte por cento), sobre o valor do débito – Artigo 62, inciso II, letra “d” da Lei nº 8.245/91.

**4.9** – O pagamento de quaisquer dos alugueres e encargos não implica renúncia ou perda do direito de cobrança de eventuais diferenças que não foram oportunamente lançados nos respectivos boletos.

**4.10** – O **LOCATÁRIO** não terá o direito de reter ou consignar o pagamento de aluguel ou quaisquer outras quantias devidas ao locador, sob a alegação de não terem sido atendidos exigências por ventura solicitada.

### CLÁUSULA QUINTA: Do reajuste de aluguel

Fica desde já convencionado entre as partes que o aluguel e a bonificação serão reajustados automaticamente na periodicidade mínima permitida pela legislação, com base na variação positiva do **IPC-BR-DI-FGV** e na falta deste pelo **IGP-DI-FGV**, **IGP-M-FGV** e **IPC-R-IBGE** ou ainda



(41) 99890-3336 VENDAS  
(41) 99890-3500 LOCAÇÃO



[www.paulocellesimoveis.com.br](http://www.paulocellesimoveis.com.br)



R. Conselheiro Dantas, 1568 - Água Verde

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

por qualquer índice de preços, oficial ou não que reflita a variação dos preços no período do reajuste, os quais serão aplicados sequencialmente, mesmo no caso do congelamento artificial de preços por ocasião de plano de estabilização econômica do Governo Federal. Se em virtude da lei subsequente a vigente neste momento vier a ser admitida a correção em período menor, ajustam as partes que isso ocorrerá e passará automaticamente a ser feita no menor prazo que for permitido pela nova Lei. A aplicação dos reajustes será sucessiva e consecutivamente até a entrega das chaves, mesmo que ultrapassado o prazo contratual escrito e a locação continuar por prazo indeterminado.

**CLÁUSULA SEXTA:** Correm por conta do **LOCATÁRIO**, quando houver, as despesas ordinárias de condomínio

**6.1** - A taxa de condomínio deverá ser paga diretamente pelo **LOCATÁRIO**, no local e data determinada pelo Síndico ou Administradora.

**6.2** - O condômino que não pagar a sua contribuição, no prazo estabelecido na convenção ou pela assembleia geral de condôminos, ficará sujeito ao pagamento dos juros moratórios, fixados segundo a taxa que estiver em vigor, em cada mês de retardo, capitalizado mensalmente, para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional, e multa de 2% (dois por cento) sobre o débito, que será atualizado com a aplicação do IPC-FGV (Índice de Preços ao Consumidor, da Fundação Getúlio Vargas).

**6.3** - A partir do segundo mês de retardo, na conformidade do disposto na parte final do Art. 1º da Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997, promoverá a cobrança judicial mediante ação sumária de cobrança, ou outro procedimento cabível.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** O aluguel não pago no seu vencimento perderá a bonificação de **10% (dez por cento)** e estará sujeito a cobrança pelo departamento jurídico, e a imediata proposição de ação de despejo, arcando o **LOCATÁRIO** e **FIADORES** com as despesas dela decorrentes, nos termos do Artigo 389 do Código Civil: juros de 1% ao mês e atualização monetária segundo índices oficiais e honorários de advogado de 20% (vinte por cento).

**CLÁUSULA OITAVA:** As despesas de condomínio, energia elétrica, água, saneamento, seguro incêndio e IPTU, bem como multas, atualização monetária e despesas judiciais ou extrajudiciais devidos pelo presente contrato, poderão ser cobrados do **LOCATÁRIO** e dos **FIADORES** a



(41) 99890-3336 VENDAS  
(41) 99890-3500 LOCAÇÃO



[www.paulocellesimoveis.com.br](http://www.paulocellesimoveis.com.br)



R. Conselheiro Dantas, 1568 - Água Verde

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

qualquer tempo, mesmo em data posterior a rescisão do contrato se pendentes de pagamento e referentes ao período em que o imóvel foi ocupado pelo **LOCATÁRIO**.

**CLÁUSULA NONA:** Utilização e conservação do imóvel

**9.1** - O **LOCATÁRIO** declara que recebeu o imóvel no estado e condições constantes do relatório de vistoria de entrada em anexo, o qual passa a fazer parte integrante deste contrato, constando do mesmo os defeitos existentes, porém mesmo assim aceita a locação, ficando obrigado a partir deste momento a zelar pelo imóvel e o que nele contiver e a fazer de imediato, e por sua conta, todos os reparos provenientes do uso normal no curso da locação, de modo especial os provenientes de entupimentos e obstruções na rede de esgoto e água pluvial procedendo à revisão, manutenção e limpeza de aquecedores calhas, ralos, torneiras e registros, restituindo-o em perfeito estado quando encerrar este contrato, sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias ou acessões, assumindo diretamente com seus fiadores a responsabilidade de devolver o imóvel objeto deste contrato tal qual consignado no aludido termo de entrada. Eventual divergência que, por falha, não tenha constato do relatório de vistoria de entrada deverá ser comunicado por escrito, no prazo de cinco dias contados a assinatura deste instrumento, sob pena de aceitação do relatório inicial, permitindo ainda a sua confirmação pela administradora/locador.

**9.1.2** – Tendo recebido o imóvel com pintura nova, assim compromete-se a devolvê-lo, com **as mesmas cores, tons e qualidade** quando da entrega das chaves, mesmo que os desgastes sejam decorrentes do seu uso normal.

**9.1.3** – Caso o **LOCATÁRIO** mantenha animais no recinto do imóvel ou nas áreas externas, fica obrigado a efetuar a troca do carpete, mantendo a mesma qualidade e cor, ou lixar os tacos ou assoalhos caso apresentem arranhaduras ou manchas, reparar a pintura dos muros e paredes externas, reporem as vegetações, caso danificadas por estes.

**9.2** – Estando o contrato vigorando por prazo indeterminado e desejando o **LOCATÁRIO** rescindi-lo, deverá, sob pena de tipificar infração contratual punível da forma adiante convencionada, comunicar expressamente o locador com 30 (trinta) dias de antecedência a intenção de desocupar o imóvel locado.

**9.3** – Antes de entregar as chaves do imóvel deverá o **LOCATÁRIO** solicitar a realização da vistoria de saída junto ao locador com antecedência mínima de 10 (dez) dias, agendando data e horário e nela comparecer para apurar a existência ou não de danos.

**9.3.1** – Havendo danos, fica a critério do **LOCATÁRIO** repará-los ou não. Optando por não efetuar



(41) 99890-3336 VENDAS  
(41) 99890-3500 LOCAÇÃO



[www.paulocellesimoveis.com.br](http://www.paulocellesimoveis.com.br)



R. Conselheiro Dantas, 1568 - Água Verde



## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

os reparos, obriga-se o **LOCATÁRIO** a indenizar os estragos apontados na vistoria de saída pelo valor do menor dos dois orçamentos a serem feitos pelo Locador.

9.3.2 – Optando o **LOCATÁRIO** por reparar os danos, depois de finalizadas as reformas, deve o mesmo marcar nova vistoria para constatar e se o imóvel foi posto em seu estado inicial. Os reparos deverão ser aprovados pelo **LOCADOR**, e caso sejam apontadas falhas observar-se-á o disposto no item 9.3.1.

9.4 - Feita à vistoria na forma estabelecida no item 9.3, deverá o **LOCATÁRIO** entregar todas as chaves, quer internas ou externas, bem como os comprovantes do consumo final de luz, certidão negativa de débito da SANEPAR e, tratando-se de imóvel em condomínio, uma carta do síndico informando não haver pendência, bem como indicar seu novo endereço e telefone, bem como dos fiadores.

9.5 – Não solicitada à vistoria de saída, mas mesmo assim sendo entregues as chaves, comprometem-se, o **LOCATÁRIO** e os fiadores, a aceitarem aquela que será realizada pelo Locador/Administradora e, constatados danos, a indenizá-los pelo valor correspondente ao menor dos dois orçamentos a serem solicitados.

9.6 – Na hipótese do **LOCATÁRIO** abandonar o imóvel fica o Locador/Administradora autorizado a imitir-se na sua posse para a fim de evitar a depredação ou invasão do mesmo. O termo de entrega de chaves será substituído por uma DECLARAÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE, firmado pelo Locador/Administradora e duas (02) testemunhas.

9.7 – O **LOCATÁRIO** desde já autoriza o Locador/Administradora a receber as chaves do imóvel mesmo que de terceiros, independentemente de estar portando autorização para tanto, podendo o mesmo assinar o respectivo termo e acompanhar a vistoria de saída.

**CLÁUSULA DÉCIMA:** Não poderá o **LOCATÁRIO** transferir, sublocar, ceder, emprestar em todo ou em parte o imóvel ora locado, a terceiros, ainda que de forma indireta por fusão, incorporação ou alienação das quotas sociais, ou mesmo transformação em outra pessoa jurídica, feitas através de alteração do contrato social ou modificação de firma individual, sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**, sob pena de tipificar infração contratual, punível na forma adiante prevista.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** Na ocasião do encerramento da relação locatícia, rescisão amigável ou judicial, o imóvel deverá ser entregue ao **LOCADOR**, inteiramente desocupado de pessoas e coisas, na mesma forma e condições de apresentação e conservação em que foi



(41) 99890-3336 VENDAS  
(41) 99890-3500 LOCAÇÃO



[www.paulocellesimoveis.com.br](http://www.paulocellesimoveis.com.br)



R. Conselheiro Dantas, 1568 - Água Verde

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

entregue ao **LOCATÁRIO** ou nas condições contratualmente e legalmente previstas.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** O **LOCATÁRIO** se obriga a cumprir, no prazo de 10 (dez) dias, as exigências do **LOCADOR** dentro de seus direitos quanto à conservação e segurança do imóvel, sob pena de não o fazendo o **LOCADOR** as executar, correndo as despesas por conta do **LOCATÁRIO** que reembolsará por ocasião do primeiro aluguel a vencer, seguinte à execução das exigências.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:** O **LOCATÁRIO** pagará junto com o aluguel, o valor de 5% (cinco por cento) a título de fundo de conservação do imóvel (FCI) para cobrir reparos no imóvel que se façam necessários quando do término da locação.

**13.1** – O fundo de conservação do imóvel (FCI) será gerido pela administradora, sendo que os valores serão reajustados, mensalmente, de acordo com a variação do valor nominal da taxa referencial (TR do banco central).

**13.2** - Ao término da locação o montante depositado do fundo contratual será utilizado para efetuar os reparos nos danos causados ao imóvel, incluindo-se a pintura do mesmo.

**13.3** - Caso seja insuficiente o fundo contratual os valores a serem gastos com os reparos no imóvel serão pagos pelo **LOCATÁRIO**.

**13.4** - O fundo contratual também poderá ser utilizado para saldar eventuais débitos tais como: taxas condominiais, multas, IPTU, leituras finais de Gás, Água e Luz, entre outras existentes quando do término da locação.

**13.5** - Ocorrendo sobra no montante depositado no fundo contratual será o mesmo devolvido ao **LOCATÁRIO**.

**Parágrafo único:** O **LOCATÁRIO** desde já autoriza o **LOCADOR**, na hipótese de rescisão do Contrato de Locação a utilizar os valores pagos pelo mesmo a título de FCI, para a execução parcial dos reparos que se fizerem necessários no imóvel locado para a restituição do mesmo nas mesmas condições descritas no relatório de vistoria inicial, situação esta que em hipótese alguma o eximirá da responsabilidade do pagamento das diferenças de valores apurados pelo **LOCADOR** para o cumprimento integral da obrigação legal e contratual do **LOCATÁRIO** de entregar o imóvel nas mesmas condições em que recebeu, conforme descrito no art. 23, incisos II e III, da Lei 8.245/91 e vistoria anexo ao Contrato de Locação.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** Das obrigações do **LOCADOR**



(41) 99890-3336 VENDAS  
(41) 99890-3500 LOCAÇÃO



[www.paulocellesimoveis.com.br](http://www.paulocellesimoveis.com.br)



R. Conselheiro Dantas, 1568 - Água Verde



## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

14.1 – Compete ao Locador sob pena de tipificar infração contratual, punível de forma adiante convencionada, a:

14.1.1 – Entregar o imóvel locado em estado de servir ao uso a que se destina.

14.1.2 – Garantir, durante a vigência do contrato, o uso pacífico do imóvel locado.

14.1.3 – Dar recibo discriminado das importâncias pagas pelo **LOCATÁRIO**.

14.1.4 – Manter durante a locação a forma e o destino do imóvel.

14.1.5 – Restituir ao **LOCATÁRIO** as despesas do condomínio por ele paga e que são de competência do proprietário.

### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Das obrigações do **LOCATÁRIO**

15.1 – Compete ao **LOCATÁRIO**, sob pena de tipificar infração contratual, punível da forma adiante convencionada, a:

15.1.1 – *Pagar pontualmente o aluguel e encargos na forma convencionada, bem como, caso esteja o **LOCATÁRIO** sujeito a descontar o imposto de renda na fonte, de entregar mensalmente ao Locador o comprovante do rendimento correspondente, sob pena de infração contratual;*

15.1.2 – Levar ao conhecimento do Locador / Administrador as turbações de terceiros, eventuais problemas internos que surjam, tal como infiltração de água ou umidade no imóvel locado, para as providências cabíveis;

15.1.2.1 – No caso de morte do locatário, separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da união estável, o sub-rogado deverá comunicar imediatamente o fato ao LOCADOR;

15.1.3 – Pagar as contas de luz, água e IPTU, seguro incêndio, condomínio (quando houver), telefone e outras taxas legais que recaem ou venham recair sobre o imóvel locado quer sejam cobradas com o aluguel ou separadamente;

15.1.4 - *As despesas extraordinárias de condomínio, elencadas no parágrafo único do Art. 22, da Lei 8245/91, correrão por conta do **locador**, devendo ser pagas pelo **locatário** (a)(s)e deduzidas através de desconto no recibo de aluguel do mês posterior a ocorrência.*

15.1.5 - *Cabe ao **locatário**, quando for o caso, a apresentação imediata do recibo de pagamento das despesas extraordinárias de condomínio, para o devido ressarcimento. A não apresentação do recibo no mês do pagamento desobriga o locador de atualizar monetariamente o valor a ser ressarcido.*



(41) 99890-3336 VENDAS  
(41) 99890-3500 LOCAÇÃO



[www.paulocellesimoveis.com.br](http://www.paulocellesimoveis.com.br)



R. Conselheiro Dantas, 1568 - Água Verde

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

15.1.6 – Para o Reembolso das despesas extraordinárias, o Locatário (a) deverá apresentar cópia do boleto e seu respectivo comprovante, não podendo acumular reembolsos, sob pena de devolução em tantas quantas vezes forem pagas.

15.1.7 – Na hipótese dos encargos condominiais serem pagos pelo Locador/Administradora, por não tê-lo feito o **LOCATÁRIO** no prazo devido, ficará o mesmo e os fiadores sujeitos ao reembolso do valor desembolsado, devidamente corrigido e acrescido de juros de 1% ao mês;

15.1.8 - No caso de habitação em prédio constituído de unidades autônomas, do mesmo proprietário, inexistindo condomínio registrado, fica o **LOCATÁRIO** obrigado ao pagamento proporcional dos encargos verificados com a manutenção do imóvel, proporcional a sua área de ocupação (artigo 23º parágrafo 1º e 3º, da Lei 8245/91);

15.1.9 - Para ressaltar a responsabilidade do **LOCATÁRIO** será levada a cobrança, juntamente com o recibo do aluguel, a importância relativa ao seguro de incêndio do imóvel locado, de acordo com o disposto no Artigo 22 da Lei nº 8.245/91 e seguro obrigatório do condomínio (Art. 1.348, Inciso IX do Código Civil cumulado ao Artigo 13 da Lei nº 4.591/64, a ser pago pelo **LOCATÁRIO** anualmente, desde o início da locação), Por acordo entre as partes, fica a administradora autorizada a contratar o seguro do imóvel, o qual **não abrangerá os bens de propriedade do LOCATÁRIO;**

15.1.10 - Não ceder, transferir, emprestar, sublocar, total ou parcialmente o imóvel, a não ser por autorização escrita do locador. Entretanto, se o **LOCATÁRIO** notificar o Locador/Administradora da ocorrência de uma das hipóteses previstas neste item, fica desde já ciente de que seu eventual silêncio ou inércia, não traduzirá consentimento tácito;

15.1.11 - Manter o imóvel locado em perfeito estado de conservação, pintura e higiene, não modificando as estruturas ou divisões do imóvel e nem cortando ou danificando árvores por acaso existentes, salvo através de consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR;**

15.1.12 - Fazer a entrega ao Locador/Administrador de todas as correspondências intimações ou avisos de autoridades públicas, guias de impostos ou taxas, carnês de pagamento de prestações, encargos condominiais, atas e comunicações de assembleias do condomínio, ainda que a si dirigidas (Artigo 23º, inciso VII, da Lei 8.245/91), no prazo de 24 horas, contados do recebimento, sob pena de responder pelos acréscimos ou multas resultantes da não entrega;

15.1.13 - Respeitar e fazer respeitar as convenções e regimentos internos do condomínio (quando houver), que passam a integrar o presente contrato, inclusive no que diz respeito à mudança para o imóvel ou saída;

15.1.14 – Entregar ao Locador/Administrador, os comprovantes de retenção do imposto de renda,



(41) 99890-3336 VENDAS  
(41) 99890-3500 LOCAÇÃO



[www.paulocellesimoveis.com.br](http://www.paulocellesimoveis.com.br)



R. Conselheiro Dantas, 1568 - Água Verde

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

*de acordo com a legislação fiscal vigente;*

15.1.15 – Não escrever ou deixar escrever letreiros e anúncios nas fachadas e dependências internas e externas do imóvel sem prévia autorização do Locador/Administradora;

15.1.16 – Permitir a realização de reparos urgentes;

15.1.17 - Se o imóvel for colocado à venda, obedecido ao direito de preferência, deverá ser permitida visita de possíveis interessados, em horário fixado de no mínimo duas horas diárias, nunca antes das 08h00min da manhã nem após as 20h00;

15.1.18 - O **LOCADOR** ou seu representante fica desde já autorizado a fiscalizar e vistoriar o imóvel sempre que julgarem necessário ou conveniente, em todas as suas dependências, mediante aviso prévio de, no mínimo, 07 dias;

15.1.19 – Solicitar que sejam ligadas e desligadas a luz e a água quando do início e fim deste contrato;

15.1.20 - Fazer manutenção periódica de bens materiais, quando houver, tais como: Aquecedores a gás, Portões eletrônicos, banheiras de hidromassagem, piscina, dentre outros equipamentos que carecem de revisão para o bom funcionamento.

15.1.21 – Quando houver, obriga-se o **LOCATÁRIO** às determinações do **CONDOMÍNIO** e seu regimento interno, principalmente na manutenção da ordem e respeito às suas coisas e condôminos, à manutenção do silêncio nos horários determinados, utilização de áreas comuns e privativas, horários e taxas de mudança, tratamento com funcionários do condomínio, colocação de cortinas, uso de garagens quando o imóvel locado incluir, pagamento das despesas e reembolso por danos causados, obrigações que se estendem aos moradores do imóvel locados e eventuais visitantes;

15.1.22 - Modificações e benfeitorias no imóvel poderão ser realizadas unicamente com autorização do **LOCADOR**, por escrito, sejam elas de qualquer ordem, mesmo que necessárias. Benfeitorias porventura realizadas, mesmo com consentimento do **LOCADOR**, ficarão incorporadas ao imóvel, sem qualquer direito ao **LOCATÁRIO**, de retenção ou indenização, ao término da locação, salvo disposição em contrário expressa em acordo.

### RESCISÃO

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:** O **LOCATÁRIO** deverá 30 (trinta) dias antes de desocupar o imóvel, comunicar expressamente o **LOCADOR** essa intenção. No caso de assim não proceder, ficará sujeito à penalidade prevista no Artigo 6º, parágrafo único, da Lei 8.245/91, isto é, ao pagamento de quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos vigentes à época.



(41) 99890-3336 VENDAS  
(41) 99890-3500 LOCAÇÃO



[www.paulocellesimoveis.com.br](http://www.paulocellesimoveis.com.br)



R. Conselheiro Dantas, 1568 - Água Verde

---

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:** O **LOCATÁRIO** pagará ao **LOCADOR** o valor dos danos ou estragos causados ao imóvel durante a sua ocupação ou, caso não o faça amigavelmente, o respectivo valor poderá ser cobrado judicialmente do **LOCATÁRIO** e do **FIADOR** solidário ficando este ainda responsável pelo aluguel durante o tempo necessário à realização dos respectivos reparos.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:** É facultado ao **LOCADOR** recusar-se ao recebimento das chaves sem que o imóvel esteja nas condições e no mesmo estado em que o entregou ao **LOCATÁRIO** no início da locação, caso em que continuarão por conta do **LOCATÁRIO** os aluguéis e demais encargos até a data em que efetivamente restituir o imóvel nas condições previstas legais e contratualmente.

**CLAUSULA DÉCIMA NONA:** O **LOCATÁRIO** obriga-se, por ocasião da entrega das chaves e desocupação do imóvel, a provar a quitação de todos os impostos e taxas que foram de sua responsabilidade durante o período da ocupação do imóvel.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA :** O presente contrato considerar-se-á rescindido de pleno direito, independentemente de qualquer formalidade judicial ou extrajudicial, nos seguintes casos; a) No caso de desapropriação do imóvel locado, quando ficará o **LOCADOR** desobrigado de qualquer cláusula deste contrato; b) Incêndio, desabamento ou qualquer incidente que sujeite o imóvel ora locado a obras que importem na sua reconstrução parcial ou total, ou que impeçam o uso do imóvel por mais de 30 (Trinta) dias; ficando neste caso, o **LOCATÁRIO** em mora e sujeito a imediata ação de despejo.

### MULTA CONTRATUAL

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA:** As Penalidades

21.1 – À parte que desrespeitar o presente contrato, em qualquer de seus termos, ficará sujeita, além do despejo se o infrator for o **LOCATÁRIO**, ao pagamento da multa contratual no valor correspondente a três (03) vezes o valor do aluguel vigente à época da infração.

21.1.1 – Em quaisquer dos casos previstos no Artigo 40 da Lei 8.245/91, onde o locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, em não cumprindo o **LOCATÁRIO** a exigência no prazo de 30 (trinta) dias a contar da notificação expressa do **LOCADOR**, estará sujeito à multa prevista nesta cláusula, motivando a rescisão contratual por infração legal e



(41) 99890-3336 VENDAS  
(41) 99890-3500 LOCAÇÃO



[www.paulocellesimoveis.com.br](http://www.paulocellesimoveis.com.br)



R. Conselheiro Dantas, 1568 - Água Verde

---

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

contratual, passível de ação de despejo.

22.2 – Por acordo entre as partes, exclui-se a incidência da multa prevista no item 21.1 nos seguintes casos:

21.2.1 – Estando o contrato vigorando por tempo indeterminado e não comunicando o **LOCATÁRIO** com 30 (trinta) dias de antecedência a sua intenção de desocupar o imóvel, fica o mesmo, juntamente com os fiadores, responsável pelo pagamento da multa no valor correspondente a um aluguel;

21.2.2 – Estando o contrato vigorando por tempo determinado e efetuando o **LOCATÁRIO** a sua entrega neste período, fica o mesmo responsável pelo pagamento da multa no valor correspondente a 10% (dez por cento) do aluguel proporcional ao tempo restante do contrato.

21.2.3 – Permanecendo o **LOCATÁRIO** no imóvel, depois de escoado o prazo para a desocupação voluntária, nos casos de denúncia condicionada, o mesmo pagará o aluguel-pena que vier a ser arbitrado na notificação premonitória, na forma do que dispõe o Artigo 575 do Código Civil, mesmo ocorrendo no caso de mútuo acordo nos termos do Artigo 9º, Inciso I da Lei nº 8.245/91, quando a desocupação não se verificar na data convencionada no acordo;

21.2.4 – No caso de ação de despejo por falta de pagamento de aluguel, incidirá a multa no valor correspondente a cinco por cento (5%) dos alugueres e encargos não pagos até a efetiva entrega do imóvel.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA:** A multa Contratual será sempre devida integralmente, seja qual for o tempo decorrido do presente contrato e tantas vezes quantas for às violações, além da parte infratora arcar com todas as despesas e custas judiciais ou extrajudiciais, juros de mora e honorários de advogado de 20% (vinte por cento) sobre o valor da ação.

## DISPOSIÇÕES FINAIS

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA:** Não cumpridas pelo **LOCATÁRIO** quaisquer das obrigações estatuídas neste contrato, responderá ele pelas perdas e danos – abrangendo estas além do que o locador efetivamente perdeu o que razoavelmente deixou de lucrar, conforme previsto no Art. 402 do Código Civil – mais juros na forma do disposto no Art. 406 do Código Civil e atualização monetária, segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado, consoante autorizado pelo previsto no Art. 389 do Código Civil, sendo certo que as perdas e os



(41) 99890-3336 VENDAS  
(41) 99890-3500 LOCAÇÃO



[www.paulocellesimoveis.com.br](http://www.paulocellesimoveis.com.br)



R. Conselheiro Dantas, 1568 - Água Verde

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

danos, nas obrigações de pagamento em dinheiro, deverão ser pagos pelo **LOCATÁRIO** com atualização monetária, também segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, abrangendo juros, custas e honorários de advogados, sem prejuízo da pena convencional, conforme regrado no Art. 404 do Código Civil.

23.1 – Se no curso da locação sobrevier incêndio do imóvel, falência ou insolvência do **LOCATÁRIO**, desapropriação do imóvel, ficará rescindida de pleno direito à relação locatícia, sem que isso implique direito de indenização ao **LOCATÁRIO**.

23.2 – Fica a administradora autorizada a incluir o nome do **LOCATÁRIO** e dos fiadores junto ao **cadastro de serviço de proteção ao crédito – SEPROC**, outros bancos de dados, bem como enviar os respectivos nomes para protesto – Lei 9.492/97, caso não sejam pagos os alugueis e encargos até 30 dias após o seu vencimento, cuja inscrição permanecerá até o pronto pagamento total do débito existente, mesmo em caso de propositura da ação competente. Caso o pagamento seja feito através de cheque, a quitação da obrigação somente ocorrerá após a compensação do mesmo. Em qualquer dos casos à administradora terá o prazo de 72 horas, para providenciar a respectiva baixa.

23.3 – Salvo declaração escrita do **LOCADOR**, qualquer tolerância ou concessão por ele feita não implica em renúncia de direitos ou em alteração contratual ou **NOVAÇÃO**, não podendo ser invocada pelo **LOCATÁRIO** como precedentes para se furtar ao cumprimento do contrato.

23.4 – O **LOCADOR** não responderá, em nenhum caso, por quaisquer danos que venha a sofrer o **LOCATÁRIO** em decorrência de rompimento de canos, chuvas, defeitos de esgotos ou fossas, incêndios, arrombamentos, roubos, furtos e outros casos fortuitos ou de força maior.

23.5 – Nenhuma intimação de Saúde Pública será motivo para o **LOCATÁRIO** abandonar o imóvel locado, ou pedir rescisão do contrato, salvo procedentes vistorias judiciais, que provem estar à construção ameaçada de ruína.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA** - O **CONTRATANTE** declara expreso **CONSENTIMENTO** que a **CONTRATADA** irá coletar, tratar e compartilhar os dados necessários ao cumprimento do contrato, nos termos do Art. 7º, inc. V da LGPD, os dados necessários para cumprimento de obrigações legais, nos termos do Art. 7º, inc. II da LGPD, bem como os dados, se necessários para proteção ao crédito, conforme autorizado pelo Art. 7º, inc. VI da LGPD.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - ASSINATURA ELETRÔNICA** - A critério das **PARTES**, bem como das testemunhas, além da assinatura física, o presente contrato poderá ser assinado na forma



(41) 99890-3336 VENDAS  
(41) 99890-3500 LOCAÇÃO



[www.paulocellesimoveis.com.br](http://www.paulocellesimoveis.com.br)



R. Conselheiro Dantas, 1568 - Água Verde



---

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

eletrônica e/ou digital, as quais declaram e concordam como válida a assinatura optada, incluindo todas as páginas e eventuais anexos, acessando o sistema eletrônico com senha pessoal e intransferível, capaz de comprovar a sua autoria e a integridade deste Instrumento na forma do § 2º do art.10 da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, utilizando os sites como ClickSign e outros.

**25.1** Declaram-se cientes as partes contratantes, que os procedimentos para a assinatura eletrônica serão encaminhados pela própria ferramenta para os e-mails informados pelas partes a esta ADMINISTRADORA.

**25.2** Declaram as partes contratantes, de forma inequívoca que os e-mails informados pelas partes a esta ADMINISTRADORA, são de uso pessoal e particular, reconhecendo o acesso a estes, somente é feito mediante utilização de senha pessoal e intransferível; e; diante disso, tornam-se a partir de então responsáveis pela adoção dos procedimentos supracitados.

**25.3** Tendo as partes contratantes assinado o presente Contrato, optando pela adoção dos procedimentos supracitados, cada uma das partes contratantes, receberá em seu e-mail o comprovante de sua assinatura eletrônica. Após a adoção pelas contratantes dos procedimentos supracitados, a assinatura do presente Contrato estará completa. Ato contínuo, cada uma das partes contratantes receberá por e-mail uma via do presente Contrato devidamente assinada por todas as partes, via esta, que estará acompanhada dos respectivos documentos que comprovam as assinaturas eletrônicas

**25.4** O(s) LOCATÁRIO(S) autoriza(m) proceder sua citação inicial, interpelações, intimações, notificações, ou qualquer outro ato de comunicação processual, mediante correspondência com AR/MP (aviso de recebimento), fax enviado aos números mencionados na ficha cadastral, ou ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil, em toda e qualquer ação judicial ou procedimento extrajudicial, decorrentes da relação locatícia ora ajustada, especialmente as intimações referidas nos artigos 62, inciso III e 67 incisos II e VII da lei 8.245/91. As partes elegem o Foro da Subseção de Curitiba, da Seção Judiciária do Paraná da Justiça Federal para dirimir dúvidas oriundas do presente contrato

E, por assim estarem justos e contratados, depois de lido e esclarecidas dúvida, cientes e de inteiro acordo com as Cláusulas, condições e responsabilidades assumidas neste contrato, os contratantes assinam em 03 (três) vias de igual forma, com duas testemunhas que também assinam, obrigando-se ao seu fiel cumprimento, não só os contratantes como, solidariamente, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, ficando eleito o Foro da Comarca de Curitiba para



(41) 99890-3336 VENDAS  
(41) 99890-3500 LOCAÇÃO






[www.paulocellesimoveis.com.br](http://www.paulocellesimoveis.com.br)



R. Conselheiro Dantas, 1568 - Água Verde



 Paulo Celles Imóveis  
 @paulocellesimoveis  
 Paulo Celles Imóveis PCI

---

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

todas e quaisquer questões originadas ou relacionadas com o presente contrato.

Curitiba, 7 de maio de 2024.

*p.p* LOCADOR  
JOÃO LUIS  
PEREIRA DE  
REZENDE  
e  
Conjuge  
FABIANA  
ADRIANA  
LENZI DE  
REZENDE

LOCATÁRIO (A)  
ORDEM DOS  
ADVOGADOS DO  
BRASIL -SEÇÃO DO  
PARANÁ

Willian Mazeto Santos  
TESTEMUNHA 1

Carla Regina Nunes Da Silva  
TESTEMUNHA 2



(41) 99890-3336 VENDAS  
(41) 99890-3500 LOCAÇÃO



[www.paulocellesimoveis.com.br](http://www.paulocellesimoveis.com.br)



R. Conselheiro Dantas, 1568 - Água Verde