

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Os signatários deste instrumento, de um lado **MIGUEL FRANCISCO ROSSETTE ARRUDA**, brasileiro, solteiro, portadora do CPF nº 075.190.949-10, residente e domiciliado na Rua Tupi, n.º 240, apto 1502, centro, Londrina PR, aqui chamada de "**Locador**" e do outro lado, **NIVALDO BORTOLOTTI**, brasileiro, casado, funcionário público, inscrito no CPF sob o nº 308.881.669-15 e portador da Cédula de Identidade RG nº 20307340 SESP PR, nascido em 08-03-1961, Telefone 43 99664-3697 residente e domiciliado na Rua Plácido de Castro nº 91, Centro, na cidade de Jaguapitã PR, aqui chamado de **Locatário**, tendo justo e contratado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

I- DO OBJETO

O primeiro aqui nomeado chamada de "Locador", sendo proprietário de um apartamento residencial localizado no Edifício Jamaica, na Rua Espírito Santo, n.º 1542, Centro, 4º andar, apto. 402, e Garagem nº 15, Londrina PR, CEP 86020-420, composta de 1 quarto, sala/cozinha/área de serviço e banheiro social, loca-o ao segundo nomeada, aqui chamada "Locatário" mediante as cláusulas e condições adiante estipuladas:

II- DO PRAZO DA LOCAÇÃO

1ª) - O prazo de duração do presente contrato é de 03 (três) anos a começar no dia **20 de maio de 2025 e a terminar no dia 10 de junho de 2028**, data em que o Locatário se obriga a restituir o imóvel locado nas mesmas condições que recebeu e completamente desocupado.

III - DO ALUGUEL

2ª) - O aluguel mensal convencionado é de **R\$ 1.000,00 (Um mil reais)**, durante o primeiro ano, reajustando-se anualmente de acordo com a variação do: IGPM ou na falta deste a inflação do período, que o Locatário se obriga a pagar pontualmente até o **dia 10 (dez)** de cada mês no endereço da Locador ou onde este determinar.

3ª) - O Locatário, por mera liberalidade da Locador, gozará de um desconto especial de pontualidade no valor de **R\$. 200,00 (duzentos reais)**, quando pagarem o aluguel pontualmente até o dia 10(dez) ou se ocorrer dia não útil, no primeiro dia útil seguinte de cada mês.

IV - DA OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

4ª) - O Locatário restituirá o imóvel completamente desocupado, com todas as suas dependências em condições de uso, com pinturas, instalações, aparelhos elétricos e sanitários nas mesmas condições de conservação em que recebeu o imóvel, e no mesmo estado os seus trincos, fechaduras, portas e janelas com todos os vidros, torneiras, pias e demais acessórios e pertences, é obrigação da Locataria reparar coisas do uso normal e habitual do imóvel, como torneiras, trincos etc a fim de devolvê-los como encontrou.

5ª) - Caso o imóvel não se encontre nas condições acima especificadas neste contrato, o Locatário se obriga a dar ciência por escrito à Locadora, dos defeitos encontrados, sendo que tal reclamação só terá validade quando formulada dentro do prazo de 10 (dez) dias a contar o recebimento das chaves.

V - DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

6º) - O Locatário, salvo obras que impliquem na segurança do imóvel, obrigam-se por todas as outras, devendo manter o imóvel em boas condições de higiene e limpeza, com paredes, sanitários, fechos, torneiras, pias, banheiros, ralos e demais acessórios e pertences no mesmo estado de conservação e funcionamento de quando o imóvel foi ocupado, para assim restituí-los quando findo e rescindido o presente contrato, sem direito a retenção ou indenização por benfeitorias, ainda que necessárias, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel locado.

7ª) - O Locatário não poderá modificar a disposição interna dos cômodos, nem a fachada ou qualquer parte externa do imóvel, assim como a qualidade, o formato e a cor das portas, batentes, janelas etc., inclusive a cor das paredes e a qualidade das tintas, sem o expresso consentimento da Locador

8ª) - O Locatário faculta à Locador em não receber as chaves do imóvel lacado, por ocasião da rescisão ou fim do contrato, sem que lhe sejam comprovados os pagamentos de água, luz e demais encargos convencionados, ficando, caso isto ocorra, o aluguel a correr por contado Locatário até a efetiva comprovação dos pagamentos e entrega das chaves.

9ª) - O Locatário obriga-se a não fixar quadros, espelhos e demais adornos nas paredes, a não ser por meio de parafusos especialmente fabricados para este fim.

VI - DO USO DO IMÓVEL

10ª) - O imóvel objeto deste contrato deverá ser usado unicamente para fins **RESIDENCIAIS**, de acordo com a destinação prevista na sua construção.

11ª) - O Locatário não poderá sublocar, ceder ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, nem traspasar o contrato, sem preceder o consentimento por escrito do Locador, devendo no caso de ser dado, agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel seja desimpedido no termo do presente contrato.

VII - DAS INFRAÇÕES CONTRATUAIS

12ª) - Fica estipulada uma multa equivalente a 03 (três) aluguéis vigentes, da qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, com a faculdade para a parte inocente de considerar simultaneamente rescindida a Locação, independentemente de qualquer formalidade.

Parágrafo único – no caso específico de rescisão antecipada do presente contrato por parte da Locatário, se a locação já tiver decorrido o prazo de no mínimo 1(um) ano, será dispensada a cobrança da presente multa.

13ª) - No caso de mora da Locatária no pagamento dos aluguéis e encargos aqui convencionados, a importância devida vencerá juros de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária com base nos índices oficiais.

VIII - DA GARANTIA FIDEJUSSORIA

14ª) - Assinam igualmente o presente contrato, solidariamente com o Locatário, como **FIADOR: JOAO MARCOS VENTURA BORTOLOTTI**, brasileiro, solteiro, desenvolvedor de software, portador do CPF **125.933.269-13** e portador da Cedula de Identidade RG nº 127.435.995-5 SESP PR, nascido no dia 22-03-2003, telefone 43 99664-3687. Residente na rua Espirito Santo n.º 1542, Apto 402, Centro, 4º andar, CEP 86020-420, Londrina PR, telefone 043- cuja responsabilidade se estende à majoração de impostos, taxas e demais encargos e quantias aqui

estabelecidas, até a efetiva devolução das chaves do imóvel locado, renunciando expressamente o benefício de ordem

15ª) - No caso de morte, falência, mudança para comarca distante ou insolvência do Fiador, o Locatário se obriga, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a indicar novo substituto idôneo, sempre a juízo do Locador, sob pena de incorrer na multa prevista na cláusula 13ª (décima terceira), que será paga seja qual for o tempo decorrido do presente contrato.

16ª) - A responsabilidade do Fiador se estende à prorrogação deste contrato por vontade das partes ou por determinação legal.

17ª) - O fiador, desde já se responsabiliza pelas despesas ou custas processuais, honorários advocatícios, desde já fixados em 20% sobre o valor da causa ou do débito em ação de despejo da Locatária.

18ª) - O Locatário e a Fiador aceitam e concordam que em caso de ação de despejo a citação inicial, intimação ou notificação far-se-á a qualquer um dos Locatários, havendo mais de um, sendo desnecessária a citação ou intimação de todos, bastando apenas um deles, por oficial de justiça ou mediante correspondência com aviso de recebimento, ou ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no código Civil e Código de Processo civil.

19ª) - A Locatária aceita e concorda que na sua ausência fica autorizado aos Fiadores qualificada na cláusula 15ª (décima quinta), em conjunto ou isoladamente, a receber a citação inicial e notificação de qualquer ação de despejo, podendo estes contestar a ação e acompanhá-la até final, constituindo advogados, transigindo, desistindo e substabelecendo.

IX - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

20ª) - O Locatário faculta à Locadora examinar ou vistoriar o imóvel locado sempre que entender conveniente.

Parágrafo único – por questão de conservação e higiene, e respeito aos demais moradores fica expressamente proibido aos locatários deixarem animais nas partes comuns do imóvel locado.

21ª) - Nenhuma intimação de serviço sanitário será motivo para os Locatários abandonar o imóvel ou pedir rescisão do contrato, salvo, precedendo de vistoria judicial que apure o imóvel estar ameaçando ruir.

22ª) - No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o Locador desobrigada por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado ao Locatário tão somente a faculdade de haver do poder expropriante a indenização que porventura tiverem direito.

23ª) - No caso de prorrogação ou renovação deste contrato o aluguel será reajustado de acordo com a lei vigente na ocasião, observando-se sempre o menor prazo entre os reajustes dos aluguéis.

24ª) - A locação estará sempre sujeita ao regime do Código Civil Brasileiro e legislação pertinente, ficando assegurado ao Locador e ao Locatário dos direitos e vantagens conferidas pela legislação que vier a ser promulgada durante a locação ou na prorrogação deste contrato.

X - DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

25ª) – Todas as despesas normais de locação, tais como, consumo de água e esgoto, energia elétrica e gás, ficam a cargo da Locatária que as pagará diretamente, nas devidas épocas, seja qual for a forma de cobrança.

26ª) – As despesas ordinárias do condomínio serão pagas pela Locatário, e as extraordinárias pelo Locador.

27ª) - Correrá por conta do Locador o IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano), no valor lançado no exercício.

28ª) - Para toda e qualquer ação oriunda do presente contrato, elegem as partes o foro da comarca de Londrina PR, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

Londrina, 16 de maio de 2025

MIGUEL FRANCISCO ROSSETTE ARRUDA – Locador

NIVALDO BORTOLOTTI – Locatário

JOAO MARCOS VENTURA BORTOLOTTI –fiador

Testemunhas

Sergio Barros OAB 14.183

Silvia Rossette 685.817.189-49