

Pelo presente instrumento particular de um lado na condição de **LOCADOR(A), ADRIANA DE LIMA**, Brasileiro(a), solteira, professor (a), portador(a) de cédula de identidade com RG sob n.º 4.958.755-4 SESP/PR, inscrito(a) no CPF sob n.º 779.128.709-97, residente e domiciliado nesta cidade, neste ato representado por **IMOBILIÁRIA LOMBARDI LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 75.974.345/0001-45, cadastrada no CRECI n.º 0285-J, com sede nesta capital na Av. Winston Churchill n.º 2220, 1º andar, bairro Pinheirinho, e de outro **JULIA PIZA DE MELLO CAMPOS**, brasileiro(a), solteira, web designer, portador(a) de cédula de identidade com RG sob n.º 10600859-0 SESP/PR, inscrito(a) no CPF sob n.º 087.819.879-27, doravante de **LOCATÁRIO(S)**, firmam este contrato mediante as cláusulas e condições que seguem:

### **1. DO OBJETO DO CONTRATO E DESTINAÇÃO DO IMÓVEL**

O presente contrato de locação tem como objeto o imóvel sito nesta capital na **Rua Guilherme Mazeto, n.º 250, bloco b - apto.31, PINHEIRINHO**, com as seguintes características, **APARTAMENTO NO RESIDENCIAL SEVILHA**, área aprox. 70,00m² (setenta metros quadrados), contendo 03 (três) dormitórios, 01(uma) sala, 01(uma) cozinha, 01(um) banheiro, 01(uma) lavanderia e vaga de estacionamento para 01(um) carro, destinado exclusivamente para fins **RESIDENCIAIS, DETERMINANDO A LOCAÇÃO ESTRITAMENTE PARA USO FAMILIAR.**

### **2. DO PRAZO DA LOCAÇÃO**

O prazo da locação é de **12 (doze) meses**, iniciando-se na data de **01 de março de 2021** e findando em **28 de fevereiro de 2022**.

### **3. DO ALUGUEL E DOS ENCARGOS DA LOCAÇÃO**

O aluguel mensal será de **R\$ R\$ 937,50 (Novecentos E Trinta E Sete Reais E Cinquenta Centavos)**, vencendo todo dia **1º (primeiro)** do mês seguinte e deverá ser pago mediante boleto bancário, ou na sede da administradora ou ainda em local indicado expressamente por esta. Os encargos da locação (*acessórios da locação, tributos de qualquer natureza, fundos de reserva, despesas bancárias e seguros complementares*) serão exigíveis nesta mesma data:

§ 1º - 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, serão levadas a débito juntamente com o aluguel mensal;

§ 2º - Caso o inquilino não o receba em tempo hábil, deverá comparecer até o dia 30 (trinta) do mesmo mês anterior, na administradora, durante o horário bancário, para retirar 2ª via do boleto;

§ 3º - O pagamento e/ou recebimento de quaisquer dos alugueres não implica renúncia ou perda do direito de cobrança de eventuais diferenças dos locativos, encargos ou impostos.

### **4. DO DESCONTO PONTUALIDADE (BONIFICAÇÃO)**

O LOCATÁRIO gozará um desconto de 20%(vinte por cento) sobre o valor do aluguel se realizar o pagamento até o **dia vencimento**. No caso do dia convencionado para pagamento recair em sábados, domingos, feriados, o prazo será prorrogado para o primeiro dia útil seguinte.

**O não pagamento do aluguel até o dia 1º (primeiro) do mês seguinte implicará na perda do desconto por antecipação** e, se houver atraso no pagamento superior a 05 (cinco) dias, arcará com multa (cláusula nona), sem prejuízos de correção monetária, juros de 1% ao mês, custas, despesas e honorários advocatícios.

## **5. DA PERIODICIDADE E DOS ÍNDICES DE REAJUSTE**

Os alugueres serão reajustados, anualmente, pelo IGP-M/FGV, a partir da data da assinatura deste.

a) Se em virtude de lei subsequente, ou determinação judicial, admitir redução da periodicidade, concordam as partes, desde já e, em caráter irrevogável, que a correção do locativo vigore por prazo menor que o atualmente permitido;

b) Caso haja alteração na legislação extinguindo ou proibindo o uso do IGP-M/FGV as partes desde já indicam o INPC/IBGE para reajustes dos locativos, ou outro que melhor reflita os índices da inflação;

c) Sempre que o aluguel ficar em desacordo com os preços de mercado, as partes se propõem, oportunizando o equilíbrio financeiro-econômico do presente contrato, a reajustá-lo.

## **6. RECEBIMENTO, USO E RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL**

O(s) locatário(s) declaram que recebem uma cópia do laudo de vistoria do estado do imóvel, cientes de que possuem o prazo de 48(quarenta e oito) horas para reclamar, por escrito, acerca de eventual diferença, recebendo e reconhecendo o imóvel no estado e condições que se encontram constantes da vistoria, que este acompanha e dele faz parte integrante, assumindo a obrigação de zelar pelo imóvel e o que nele contiver e, por sua conta, fazer 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 a revisão e limpeza de aquecedores, caixas de gordura, calhas, ralos, torneiras e registros, restituindo-os em perfeito estado quando da entrega do imóvel**, sem direito a retenção ou indenização por benfeitorias ou acessões, assumindo a responsabilidade de devolver o imóvel no mesmo estado em que o recebem.

a) É expressamente proibido perfurar azulejos e paredes sem anuência escrita do locador;

b) Se no curso da locação forem danificadas forrações, carpetes, lajotas, azulejos, torneiras, etc., estes deverão ser reparados e/ou trocados pelo inquilino, por outro do mesmo padrão, com igual cor e marca equivalente;

c) Tendo recebido o imóvel com pintura nova, quando da entrega das chaves, se compromete(m) a devolvê-lo, usando para a pintura as mesmas cores e marca de tinta utilizada pelo proprietário, mesmo que os desgastes sejam decorrentes do seu uso normal;

d) Caso o locatário mantenha animais no recinto do imóvel, fica obrigado a efetuar a troca do carpet, mantendo a mesma marca, qualidade e cor, lixando se necessário os tacos e/ou assoalhos caso apresentem arranhaduras ou manchas, se os mantiver nas áreas externas deverá reparar a pintura dos muros e paredes externas, repor as vegetações, caso danificadas por estes;

e) No ato da entrega das chaves do imóvel o locatário deverá solicitar a realização da vistoria de saída junto ao locador, por escrito, agendando com a Administradora data e horário, acompanhando-a. O não comparecimento e/ou acompanhamento da vistoria implica no reconhecimento tácito dos elementos assentados no laudo;

f) Quando da restituição do imóvel, havendo danos no mesmo, o(s) inquilino(s) podem por conta própria realizar os reparos, cientes de que arcarão com os alugueres durante o período da reforma até a entrega efetiva do imóvel, que se consolidará com a realização de nova vistoria; se assim não for, estes reparos poderão ser realizados pela Administradora que adotará o menor preço apurado dentre 3(três) orçamentos, caso em que, respondem (locatário) pelos alugueres;

g) Para a efetiva devolução do imóvel, deverá ocorrer a entrega de todas as chaves e controles de acessos (internos e externos) do bem locado; a executar o desligamento de luz **(Unidade**

**Consumidora 58416021)** e a suspensão temporária de água (**Matrícula Condomínio**) apresentando as quitações destes débitos, de tributos, uma carta do síndico informando sobre a inexistência, bem como os atuais endereços e telefones (locatário), estando o imóvel nas mesmas condições em que lhe foi entregue;

h) No caso de retirada das chaves para o inquilino, para realizar os reparos, estes responderão pelos alugueres, pelo prazo que retiverem as chaves, e em caso de não ser aprovada a vistoria, responderão pelos locativos até a recuperação e reforma, a contento, do imóvel;

i) **O locatário renuncia expressamente do direito a indenização por benfeitorias realizadas no imóvel – quer sejam elas úteis, necessárias ou voluptuárias; com ou sem consentimento, escrito ou não do(s) locador(es) - benfeitorias estas que incorporarão ao imóvel, não gerando direito à retenção;**

j) As tomadas instaladas no imóvel poderão eventualmente ter voltagens de **110** ou **220** voltz, motivo pelo qual recomendamos que o locatário, antes de utilizar as mesmas verifique a voltagem de cada uma em todos os cômodos, evitando conseqüentemente danos aos seus equipamentos elétricos pela uso em voltagens diferentes daquelas recomendadas pelo fabricante dos aparelhos, cientificado o(s) Locatário(s) que o Locador bem como a Administradora ficam **isentos** de qualquer responsabilidade sobre os referidos danos.

## **7. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

- a) entregar o imóvel locado conforme relatório de vistoria de entrada;
- b) garantir, durante a vigência do contrato, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) dar recibo discriminado das importâncias pagas pelo locatário;
- d) manter durante a locação a forma e o destino do imóvel;
- e) restituir ao locatário os valores pagos, pelo inquilino, a título de fundo de reserva, assim que os comprovantes forem apresentados pelo inquilino.

## **8. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

Compete ao(s) Locatário(s), além das obrigações constantes da Lei 8.245/91, em seu artigo 23, incisos e parágrafos, sob pena de tipificar infração contratual:

- a) Pagar, além do aluguel, todos tributos (impostos, taxas), despesas ordinárias e extraordinárias de condomínio, que reverterão ao Condomínio, seguros, em especial seguro incêndio, e seguro complementar, que serão pagos pelo locatário;
- b) Pagar, juntamente com o aluguel, o prêmio de seguro de incêndio do imóvel locado (inclusive o complementar), que será contratado pelo locador, em valor que, na ocorrência de sinistro, lhe garanta adequada indenização, inclusive nos casos de prorrogação do contrato. Este seguro não abrangerá os bens do locatário;
- c) As despesas de condomínio deverão ser pagas pelo Locatário, na data, local e forma determinadas pelo Síndico do Condomínio;
- d) Após efetuado o pagamento do Condomínio, encaminhar cópia do comprovante para a Administradora até o dia 15 de cada mês com o objetivo de ser reembolsado do fundo de reserva, de responsabilidade do proprietário no mês seguinte. Não deverão ser acumulados, e caso sejam, serão devolvidos conforme pagamento (mensalmente);
- e) Na hipótese do não pagamento dos condomínios pelo locatário no prazo e na forma devidos, estes valores serão pagos pelo proprietário e/ou administradora, que sub-roga(m)-se no direito de exigi-los do inquilino, devidamente corrigidos pelo IGP-M/FGV, acrescidos de multa e juros de 1% ao mês;
- f) Não existindo convenção de condomínio registrada, mas havendo condomínio de fato e despesas comuns, fica o locatário obrigado ao pagamento das despesas, proporcionalmente à área de ocupação (artigo 23, §§ 1º; 2º e 3º da lei 8.245/91);

- g) NÃO CEDER, NÃO TRANSFERIR, NÃO EMPRESTAR, NEM SUB-LOCAR, total ou parcialmente o imóvel, a não ser com autorização por escrito do(s) Locador(es);
- h) 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 e órgãos administrativos;
- i) Fazer a entrega ao(s) locador(s) de todas as intimações ou avisos das autoridades públicas, guias de impostos ou taxas, no prazo de 24h(vinte e quatro horas), contado do seu recebimento, sob pena de responder(em) pelos encargos, acréscimos e multas resultantes da não entrega;
- j) Comunicar ao locador ou a administradora, por escrito, no prazo de 24h(vinte e quatro horas), turbção, danos ou defeitos no prédio, cuja reparação incumba ao locador, sob pena de não o fazendo responder(em) pela ocorrência e seus efeitos (reparos, indenizações, despesas, custas, honorários e multas resultantes da omissão);
- k) Compromete-se a usar o imóvel para os fins destinados e não prejudicar o sossego e tranquilidade da vizinhança;
- l) Respeitar e fazer as convenções e regimentos internos do condomínio, que passam a integrar o presente contrato sejam casas ou apartamentos;
- m) Entregar ao(s) locadores, ou seu(s) representante(s), os comprovantes de retenção do imposto de renda, de acordo com a legislação fiscal vigente;
- n) Não escrever ou deixar escrever letreiros e anúncios nas fachadas e dependências internas e externas do imóvel, ou colocar placas, sem prévia autorização escrita do(s) locador(es), sob pena de infração contratual.

## 9. INFRAÇÕES CONTRATUAIS

A parte que infringir qualquer das cláusulas deste instrumento ou da lei inquilinária, fica sujeita ao pagamento de multa contratual correspondente a 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato (doze alugueres), tantas vezes quantas forem as infrações, sem prejuízo da rescisão contratual. Sujeita-se, também, ao pagamento de multa se:

- a) Não pagar o valor do aluguel haverá multa de 10%(dez por cento) sobre os valores em atraso;
- b) Ocorrer à devolução do imóvel antes do término do prazo estipulado no contrato (**prazo determinado**) haverá multa rescisória de 10% (dez por cento) sobre o valor proporcional ao remanescente do contrato, ou seja, ao período em que o contrato ainda não foi cumprido;
- c) Prorrogado o contrato (**prazo indeterminado**), o locatário não notificar (por escrito) o locador para a devolução do imóvel, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sem prejuízo do aluguel correspondente, haverá multa no valor correspondente a um mês de aluguel;

## 10. DA COBRANÇA

Na cobrança judicial ou extrajudicial de alugueres, encargos (inclusive multa) e/ou indenização por danos no imóvel, os valores devidos serão corrigidos pelo IGP-M/FGV, acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo de responder por despesas, custas judiciais e honorários advocatícios;

- a) Fica o Locatário ciente de que decorrido o prazo de 10 (dez) dias do vencimento da obrigação, a cobrança será encaminhado ao departamento jurídico para a adoção das medidas cabíveis;
- b) Após a remessa dos documentos ao departamento jurídico, se não ocorrer o pagamento dos débitos, o nome do locatário poderá ser enviado aos cadastros de proteção do crédito.

## 11. DA GARANTIA LOCATÍCIA

**Cláusula 1** - O seguro de Fiança Locatícia contratado pelo LOCADOR junto a PORTO SEGURO CIA DE SEGUROS GERAIS, cuja vigência inicial será a data de protocolo da proposta e a vigência final será a data do término do contrato de locação ou a data do próximo reajuste do aluguel, seguida de renovações anuais obrigatórias, garantirá esta locação, nos termos do inciso

III, do artigo 37 da Lei do Inquilinato, mediante pagamento de prêmio, ressalvadas as exceções previstas nas condições gerais.

São de conhecimento do LOCADOR e LOCATÁRIO(S) as Condições Gerais do seguro de Fiança Locatícia. Para efeito desta garantia, os prêmios iniciais e renovações anuais do seguro da fiança locatícia, calculados conforme NORMAS VIGENTES, serão pagos pelo(s) Locatário(s), de acordo com o inciso XI, do artigo 23 da lei do inquilinato, sob pena de rescisão desta locação, com o consequente despejo e cancelamento da apólice.

A apólice garantirá exclusivamente as coberturas especificadas na proposta de seguro. Eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos pelos Locatários após regularmente instados a tanto serão comunicados às entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (Serasa, SPC, etc.), quer pelos Locadores, quer pela Seguradora. Tais débitos incluem todas as despesas com as medidas judiciais cabíveis.

**Cláusula 2** - O locatário declara para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, identificado no Laudo de Vistoria Inicial o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

**Cláusula 3** - Declara o locatário, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado com Pintura Interna NOVA, e assim obrigase, ao final da locação, a pintá-lo e devolvê-lo no mesmo estado em que recebeu, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei. O locatário declara ainda estar ciente de que, não devolvendo o imóvel pintado internamente, a Seguradora indenizará o locador pelo ônus da pintura, e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago. O Segurado deverá comunicar o Sinistro a Porto Seguro no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.

---

Locatário: JULIA PIZA DE MELLO CAMPOS

## **12. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

a) O locador ou seu representante poderá vistoriar o imóvel locado, sempre que desejar, no horário compreendido entre 9h e 18h, de segunda-feira a sábado, dando ciência ao locatário(s), por escrito, com antecedência mínima de 48hs (quarenta e oito horas). Eventual recusa e/ou impedimento dos inquilinos implicará em infração contratual, sob pena de multa;

b) Se no curso da locação sobrevier incêndio no imóvel, falência ou insolvência do locatário ou ainda desapropriação do imóvel, rescinde-se o contrato, sem direito de indenização ao inquilino;

c) A administradora é associada a diversos órgãos de proteção ao crédito, podendo, a seu critério, enviar os nomes do inquilino para registro nestes cadastros, no caso de dívidas e encargos decorrentes da locação, independentemente de ação judicial;

d) No caso de ser o imóvel locado ofertado à venda, caso não tenha o locatário interesse na compra, fica este obrigado a fixar, no prazo de 24hs (vinte e quatro horas) contados do recebimento do aviso e/ou notificação, horário diário de visitas, de segunda-feira a sábado, entre 9h e 20h, sob pena de infração contratual e multa;

e) No caso da locação ser destinada a pessoa jurídica, que não seja sociedade de capital, as alterações societárias que impliquem aumento ou diminuição de sócios, deverão ser notificadas ao locador sob pena de tipificar infração contratual, e na hipótese em que representem 50% (cinquenta por cento) do capital societário, fica facultado ao locador a rescisão do contrato, sem nenhum ônus a este;

f) As benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias realizadas pelo locatário no imóvel, com ou sem consentimento, escrito ou não do locador se incorporarão ao imóvel, não gerando direito a qualquer indenização ou retenção;

g) Os locatários autorizam proceder sua citação inicial, interpelações, intimações, notificações, ou qualquer outro ato de comunicação processual, mediante correspondência com AR/MP (aviso de recebimento), ou ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no CPC, em toda e qualquer ação judicial ou procedimentos extrajudiciais, 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;

h) Em ocorrendo a prorrogação do contrato (prazo indeterminado), inquilino manifestam ciência de que todos os direitos e obrigações deste contrato (art. 39 e 47 da Lei 8245/91), perduram até a real e efetiva entrega das chaves.

Assim, por estarem de acordo com todos os termos deste instrumento, cujo qual leram e entenderam, após terem sido suficientemente esclarecidos, as partes, elegendo o foro da Comarca de Curitiba-PR., para dirimir dúvidas oriundas do presente contrato, assinam o presente para que produza todos os seus efeitos.

Curitiba, 02 de Março de 2021.

---

Locador: ADRIANA DE LIMA  
p/p Imobiliária Lombardi Ltda.

---

Locatário: JULIA PIZA DE MELLO CAMPOS

---

Testemunha: PÂMELA CRISTINA MAIOKI  
RG: 9.751.006-7 SESP/PR

---

Testemunha:  
RG: