

## CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

**LOCADORES:** CHRISTIANO BEZERRA MACHADO, brasileiro, casado, inscrito no CPF nº 744.511.547-15, portador da cédula de identidade RG nº 049201361 SESP/RJ e JOICE BERNER, brasileira, casada, inscrita no CPF nº 035.227.069-19, portadora da cédula de identidade RG nº 3846705 SSP/SC, residentes e domiciliados na Rua Alice Tibirica, 611, apto 602, Bigorriho, Curitiba-PR.

**LOCATÁRIO:** LEONARDO MARIN MENDES MARTIN, brasileiro, inscrito no CPF nº 045.640.451-13 e RG nº 1.936.847 SESP/MS, residente e domiciliado na Rua Barao do Rio Branco, 573, Centro, Curitiba-PR.

**FIADOR:** WASHINGTON LUIZ MENDES MARTIN, brasileiro, inscrito no CPF nº 785.590.497-20 e RG nº 06220573-7 DETRAN/RJ, residente e domiciliado na Rua Helio, 155, Centro, Jardim União, Navarai-MS.

**IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO:** Corresponde ao apartamento nº 505, localizado no EDIFÍCIO LIFESPACE SETE DE SETEMBRO, imóvel localizado na Avenida Sete de Setembro, 3000, Centro, Curitiba-PR.

**FINALIDADE DA LOCAÇÃO:** RESIDENCIAL.

**DESTINAÇÃO DA LOCAÇÃO:** O imóvel, objeto da locação, será utilizado pela LOCATÁRIA apenas para fins residenciais, não podendo ser alterado sem o consentimento expresso, por escrito da LOCADORA.

**Prazo da Locação:** O prazo de locação é de 12 (doze) meses, iniciando no dia 10 de Abril de 2022 e terminando em 10 de Abril de 2023.

**Aluguel Inicial Bruto:** O aluguel mensal inicial é R\$1.650,00 (um mil e seiscentos e cinquenta reais).

**Pagamento dos Aluguéis:** Os Aluguéis, o imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) deverão ser pagos todo dia 10 (um) de cada mês na conta indicado pelos LOCATÁRIOS no Banco Bradesco, agencia 2337, conta corrente 60712-6, em favor de CHRISTIANO BEZERRA MACHADO, CPF: 744.511.547-15.

O presente contrato reger-se-á pelas cláusulas e condições seguintes e ao que estatui a legislação específica à matéria.

J3.

## ALUGUEL E ENCARGOS

**PRIMEIRA:** O aluguel mensal mencionado acima, livremente pactuado e aceito pelas partes, será reajustado automaticamente, na periodicidade mínima determinada pela legislação vigente à data de sua celebração, aplicando-se o **IGPM (índice geral de preço ao consumidor da Fundação Getúlio Vargas)**, ou na falta deste, por qualquer índice de preços, oficial ou não, que reflita a variação dos preços e a inflação no período de reajuste.

**Parágrafo Primeiro:** Se em virtude de Lei subsequente, vier a ser admitida, a correção do valor do aluguel em periodicidade inferior à prevista na legislação vigente, à época de sua celebração, concordam as partes, desde já, e em caráter irrevogável, que a correção do aluguel e o seu indexador passará automaticamente a ser feita no menor prazo que for permitido por Lei posterior.

**Parágrafo Segundo:** A forma da aplicação dos reajustes será sucessiva e consecutivamente enquanto perdurar a presente relação locatícia, mesmo que ultrapassado o prazo contratual escrito e a locação continuar por prazo indeterminado, isto é, até a efetiva devolução das chaves do imóvel.

**Parágrafo Terceiro:** Corre por conta do **LOCATÁRIO** o pagamento da taxa condominial junto da administradora do condomínio.

**SEGUNDA:** O presente contrato vigorará entre as partes contratantes e entre seus herdeiros ou sucessores a qualquer título e que deverá ser respeitado em todos os seus termos.

**TERCEIRA:** Quando o imóvel incluir áreas comuns (condomínios, vilas, conjuntos, etc...) correm por conta do **LOCATÁRIO** as despesas ordinárias de Condomínio, sejam elas: a) salários e encargos e contribuições previdenciárias dos empregados; b) Água, luz e força das partes de uso comum; c) Limpeza e conservação das instalações e dependências de uso comum; d) Manutenção e Conservação de equipamentos hidráulicos e elétricos de uso comum; e) Manutenção e Conservação de elevadores; f) Pequenos reparos em partes externas das instalações hidráulicas e elétricas ainda, taxas de ligamento e desligamento da luz da unidade ora locada, sendo que as despesas de caráter extraordinário, ficam por conta da **LOCADORA**, conforme determinado na 8.245/91.

**Parágrafo Primeiro:** As despesas acima de responsabilidade do **LOCATÁRIO** poderão ser cobradas deste a qualquer tempo, mesmo em data posterior a rescisão do contrato e restituição do imóvel, quando forem eventualmente detectadas despesas, reparações de danos, multas, contas em atraso, execuções judiciais ou extrajudiciais, ações trabalhistas ou de outra origem, e tudo o mais concernente ao período em que no imóvel foi ocupado pelo **LOCATÁRIO**.

Lu

uf

R

U3

**QUARTA:** Correm por conta do **LOCATÁRIO** as despesas de consumo de energia elétrica, água e saneamento.

**Parágrafo Único:** Serão de responsabilidade do **LOCATÁRIO** todas as multas, juros ou correções que eventualmente vierem a serem cobrados pelas Companhias de energia elétrica, água e saneamento, mesmo em data posterior à da rescisão do Contrato, caso a origem de tais débitos refiram-se ao período em que o imóvel esteve ocupado pelo **LOCATÁRIO**.

**QUINTA:** O aluguel não pago no seu vencimento estará sujeito à cobrança pelo departamento jurídico, judicial ou extrajudicial, arcando o **LOCATÁRIO** com as despesas dela decorrentes, multa de 10% (dez por cento), juros de 1% ao mês.

#### **RENOVAÇÃO DO CONTRATO**

**SEXTA:** Vencido o contrato, o imóvel deverá ser entregue a **LOCADORA**, livre e desocupado de pessoas e coisas, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

**SETIMA:** O presente contrato poderá ser renovado, desde que haja concordância e interesse de ambas as partes.

**Parágrafo Único:** No caso de renovação, a **LOCADORA** poderá exigir novo contrato escrito, e substituição de garantias se entender que as anteriormente dadas não forem suficientes para garantir o novo contrato.

#### **UTILIZAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL**

**OITAVA:** O **LOCATÁRIO** somente usará o imóvel para finalidade e destinação descritas no preâmbulo deste contrato e tão somente para esta finalidade e destinação deverá utilizá-lo.

**NONA:** Salvo determinação em contrário, com expressa anuência da **LOCADORA** e do condomínio, se for o caso, não é permitida a presença de animais domésticos no imóvel, sejam de qualquer tipo ou porte.

**DÉCIMA:** O **LOCATÁRIO** se obriga a cumprir todas as determinações do **CONDOMÍNIO** a que o imóvel pertence, e seu regimento interno, principalmente no que diz respeito à manutenção da ordem e respeito ao condomínio, suas coisas e condôminos, a manutenção do silêncio após os horários determinados, horários e autorizações para festas, utilização de áreas comuns e privativas, horários de mudanças, tratamento com funcionários do condomínio, colocação de cortinas,

Im  
uf7

J3.



utilização de garagens quando o imóvel locado incluir, pagamento das despesas, reembolso por danos causados, obrigações que se estendem aos demais moradores e ocupantes do imóvel, conforme a destinação declarada, e eventuais visitantes.

**DÉCIMA PRIMEIRA:** O LOCATÁRIO recebe no ato da assinatura do presente contrato as dependências do imóvel em perfeitas condições de serem ocupadas, conforme relatório de vistoria anexo a este contrato, que passa a fazer parte integrante deste contrato de locação.

**DÉCIMA SEGUNDA:** Na ocasião do encerramento da relação locatícia, seja por término do contrato, rescisão amigável ou judicial, o imóvel deverá ser entregue a LOCADORA, inteiramente desocupado de pessoas e coisas, na mesma forma e condições de apresentação e conservação em que foi entregue ao LOCATÁRIO, conforme atestado na vistoria inicial mencionada na cláusula anterior.

**DÉCIMA TERCEIRA:** Fica autorizado o LOCATÁRIO, escolher a seguradora para contratação do seguro pelo incêndio do imóvel, estando obrigado no prazo de 30 (trinta) dias comprovar o seguro junto à LOCADORA.

**Parágrafo Único:** Caso o LOCATÁRIO, não apresente apólice do seguro de incêndio, no prazo de 30 dias, autoriza a LOCADORA contratar seguro contra incêndio do imóvel objeto do presente, sendo que os prêmios e despesas dele decorrentes correrão por exclusiva conta do LOCATÁRIO, cujas despesas serão cobradas em recibo de aluguel, ficando a apólice de seguro respectiva, fazendo parte integrante deste contrato.

**DÉCIMA QUARTA:** Modificações e benfeitorias no imóvel poderão ser realizadas unicamente com autorização da LOCADORA, sejam elas de qualquer ordem, mesmo que necessárias.

**Parágrafo Único:** Benfeitorias porventura realizadas, mesmo com consentimento da LOCADORA, ficarão incorporadas ao imóvel, sem qualquer direito o LOCATÁRIO, de retenção ou indenização, ao término da locação, salvo disposição em contrário expressa em acordo.

**DÉCIMA QUINTA:** A LOCADORA, fica desde já, autorizados a fiscalizar e vistoriar o imóvel sempre que julgarem necessário ou conveniente desde que fixando um horário de visitas de Segunda a Sexta feira, horário este nunca antes das 08:00 horas nem após as 20:00 horas, mediante aviso prévio de, no mínimo, 07 dias.

**DÉCIMA SEXTA:** Quando solicitado, o LOCATÁRIO se obriga a cumprir, no prazo de 10 (dez) dias, as exigências da LOCADORA dentro dos direitos que lhe assiste quanto à conservação e segurança do imóvel, sob pena de não o fazendo a LOCADORA as

Lu  
uf

P  
JB.

executar, correndo as despesas por conta do **LOCATÁRIO** que reembolsará por ocasião do primeiro aluguel a vencer seguinte à execução das exigências.

**DÉCIMA SÉTIMA:** No caso de o imóvel ser colocado à venda obedecidos os direitos do **LOCATÁRIO**, este se obriga a permitir a visita de possíveis interessados, fixando um horário de visitas de no mínimo de duas horas diárias, horário este nunca antes das 8:00 horas nem após as 20:00 horas.

#### **RESCISÃO**

**DÉCIMA OITAVA:** Para desocupação, o **LOCATÁRIO** assume o formal compromisso de 30 (trinta) dias antes de desocupar o imóvel, comunicar expressamente a **LOCADORA** 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 ao um mês de aluguel e encargos vigentes quando da rescisão.

**DÉCIMA NONA:** O **LOCATÁRIO** pagará ao **LOCADOR** o valor dos danos ou estragos causados ao imóvel, apurados pela vistoria, devendo entregar o imóvel nas mesmas condições da vistoria inicial. Caso não o faça amigavelmente, o respectivo valor poderá ser cobrado judicialmente do **LOCATÁRIO** que ficará ainda responsável pelo aluguel durante o tempo necessário à realização dos respectivos reparos.

**VIGÉSIMA:** O **LOCATÁRIO** assume o compromisso de no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, após a vistoria, comparecer para os acertos finais, sob a pena de não o fazendo, nos termos dos Art. 139-I, 389, 402 e 403 do Código Civil Brasileiro vigente, ficar responsável pelo pagamento do valor do menor de três orçamentos obtidos pela **LOCADORA**, acrescido de correção monetária e dos alugueres e encargos até a conclusão dos reparos.

**VIGÉSIMA PRIMEIRA:** O **LOCATÁRIO**, ao término da locação 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.

**VIGÉSIMA SEGUNDA:** É facultado a **LOCADORA** recusar-se ao recebimento das chaves sem que o imóvel esteja em perfeitas 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 da vistoria inicial.

**VIGÉSIMA TERCEIRA:** 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 a

Jan  
uf

33

**LOCADORA** 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;

#### **MULTA CONTRATUAL**

**VIGÉSIMA QUARTA:** Fica estipulada a multa contratual correspondente a 10% do valor residual do contrato, por infração de qualquer dispositivo deste instrumento, inclusive por falta de pagamento dos aluguéis, abandono do imóvel, desocupação antes de finda a locação, e outras, constituindo-se a multa contratual, por ser valor líquido e certo, em título extrajudicial, com procedimento processual segundo as normas do livro II do Código de Processo Civil e seu fundamento conforme o inciso II do artigo 585 do Código do Processo Civil.

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

#### **GARANTIA CONTRATUAL:**

##### **DA FIANÇA**

**VIGÉSIMA SEXTA:** Concordam com os termos fixados no presente contrato os Fiadores, já qualificados acima, e que configuram-se também como principais pagadores, responsabilizando-se pelo fiel cumprimento do presente sem exceção de quaisquer cláusulas, mesmo que o presente contrato passe a vigorar por tempo indeterminado.

**VIGÉSIMA SÉTIMA:** Os fiadores renunciam expressamente os benefícios do Código Civil Brasileiro.

**VIGÉSIMA OITAVA:** Os fiadores não se eximirão de responsabilidade solidária, caso o contrato venha a ultrapassar seu prazo de vigência, tornando-se desta forma, contrato por prazo indeterminado

#### **FORO**

**VIGÉSIMA NONA:** Fica eleito o Foro da Comarca de Curitiba para todas e quaisquer questões originadas ou relacionadas com o presente contrato.

J3.



E por assim estarem justos e contratados e após terem o contratante lido e esclarecidos todos os itens, cientes e de inteiro acordo com as Cláusulas, condições e responsabilidades assumidas neste contrato, assinam em 03 (três) vias de igual forma, na presença de duas testemunhas, obrigando-se ao seu fiel cumprimento, não só os contratantes como, solidariamente, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

Curitiba, 11 de Abril de 2022.

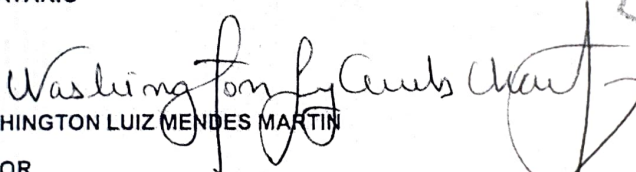
  
CHRISTIANO BEZERRA MACHADO

LOCADOR

  
JOICE BERNER  
LOCADORA

  
LEONARDO MARIN MENDES MARTIN

LOCATÁRIO

  
WASHINGTON LUIZ MENDES MARTIN  
FIADOR



**SEGUNDO SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL CIVIL**

Av. Welmar G. Torres, 329 • Fone: (67) 3461-1304 / 4008 • Naviraí • MS

Reconheço por semelhança a firma de: \*\*\*\*

WASHINGTON LUIZ MENDES MARTIN \*\* \* \* \* \*

\*\*\* \*\* \* \*\* \* \*\* \* \*\* \* \*\* \* \*\* \* \*\* \* \*\* \*



Cartão de Firma Nº: 52170

Selo Digital: AGL14134-754-NOR

Naviraí-MS, 11 de abril de 2022

Thaina Cardonha Nogueira-Escritora

Emendas: R\$ 9,00 + FUN.ECC 10% R\$ 0,60 + FUNADEP 6% R\$ 0,36 + FUNDEPCB 4% R\$

0,24 + FEADMP-MS 10% R\$ 0,60 + SELO R\$ 1,50 = R\$ 9,00

VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE SEM EMENDAS E/OU RASURAS

