

DO CONTRATO DE LOCAÇÃO E IMÓVEIS E DEMAIS CLÁUSULAS

333194

1 - PARTES:

PROPRIETÁRIO(A): Clovis Goncalves Correia inscrito no CPF/MF sob o nº 502.487.239-87, Brasileira, Solteiro(a), Eletricista;

Neste ato representado por sua procuradora **Novo Sol Assessoria Imobiliária Ltda**, pessoa jurídica de direito privado, regularmente inscrita no C.N.P.J./MF sob n.º 08.839.021/0001-07, com sede na Avenida Când. De Abreu, nº 578 - Cep 80530000, Curitiba/Paraná.

INQUILINO(A): Jose Lucio Da Costa Junior inscrito no CPF/MF sob o nº 055.720.429-19, Brasileira, Solteiro(a), ANALISTA;

2 - MODALIDADE DE GARANTIA LOCATÍCIA: Fiador

FIADOR(A): Leoni Carolina Pimentel Monteiro Da Costa inscrito no CPF/MF sob o nº 716.557.199-04, Brasileira, Casado(a), APOSENTADA residente e domiciliado sito Maria Homan Wisniewski, Nº 949, Cidade Industrial, Curitiba, PR;

Cônjuge: Jose Lucio Da Costa inscrito no CPF/MF sob o nº 305.246.879-00;

2.1 - Assinam também o presente contrato, individual e solidariamente com o Inquilino, por todas as obrigações constantes deste, incluindo-se alugueres vencidos, valores relativos a danos no imóvel e demais encargos da locação, como FIADORES e principais pagadores deste contrato, consoante o Artigo 818 do Código Civil Brasileiro, perdurando a sua responsabilidade efetiva e comprovada entrega das chaves mediante termo escrito, inclusive no caso de prorrogação por tempo indeterminado, nos termos do artigo 39 da Lei 8.245/91. Os FIADORES declaram estarem ciente que no caso de mudança de endereço ou de telefone, deve comunicar por escrito a Administradora, podendo incorrer em infração contratual.

2.2 - Ocorrendo morte ou falência dos fiadores do presente contrato, suas obrigações se transferem a seus herdeiros ou sucessores ficando o inquilino obrigado, dentro de 15 dias, dar substituto idôneo, a juízo do PROPRIETÁRIO, sob pena de incorrer em infração contratual, resolvendo-se o contrato de pleno direito. O Inquilino nomeia e constitui seu bastante procurador os FIADORES, para o fim especial de, conjunta ou separadamente, receber citações iniciais em ações de despejo, ações locatícias e ações de execuções de títulos extrajudiciais, bem como todas e quaisquer intimações ou notificações judiciais e extrajudiciais referentes a presente relação locatícia.

2.3 - A presente fiança abrangerá todas as majorações legais e/ou contratuais do locatício, inclusive eventuais composições para aumento do mesmo, na vigência ou prorrogação do contrato, bem como aumentos decorrentes de Ação de Revisão de aluguel, arbitramento provisório de aluguel e, ainda, alterações de periodicidade e/ou majorações de aluguel em decorrência de determinações legais futuras.

2.4 - Os **FIADORES** renunciam expressamente ao benefício de ordem preceituado pelo artigo 827 do Código Civil Brasileiro, e nos termos do artigo 828 do mesmo diploma legal.

Rubricar esta:

Jose Lcio



3 - OBJETO DA LOCAÇÃO: Sobrado, situado à Rua Mário Mendes De Lara, 490, C, Uberaba, Curitiba, PR.

4 - FINALIDADE DA LOCAÇÃO: Residencial - Sem garagem

5 - PRAZO DE LOCAÇÃO: 12 (DOZE) meses com início em 11/12/2018 e término em 10/12/2019.

6 - VALOR DO ALUGUEL MENSAL INICIAL: 1375.00 (UM MIL, TREZENTOS E SETENTA E CINCO REAIS)
acrescidos de taxas e impostos que recaiam ou venha a recair sobre a dita locação.

7 - VENCIMENTO: Dia 10 (DEZ) de cada mês;

8 - PRIMEIRO PAGAMENTO: O seu primeiro aluguel e demais encargos compreenderá o período de ____/____/____ à ____/____/____, e deverá ser pago na data do vencimento.

9 - VALOR DO ABATIMENTO: 275 00 (DUZENTOS E SETENTA E CINCO REAIS)

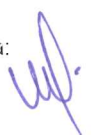
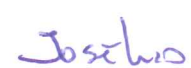
10 - DO RECEBIMENTO DO PRIMEIRO BOLETO: O INQUILINO declara neste ato que recebeu o 1º (primeiro) boleto de pagamento de aluguel, que deverá ser pago conforme data de vencimento, os subsequentes serão conforme a Cláusula Terceira no Parágrafo Segundo do presente contrato.

11 - INQUILINO(A) declara neste ato estar ciente de que o Contrato de Locação de Imóveis, e a Vistoria do Imóvel, devidamente assinados e com firmas reconhecidas, deverão ser entregues em 24 horas.

Observação:

Este contrato é composto de duas partes, preâmbulo (páginas 1 e 2) e cláusulas (páginas 3 à 8). O preâmbulo termina neste momento na página 2 e nenhuma condição descrita manualmente, terá valor no contrato, bem como não terão valor riscos, rasuras, borrões, exceto a rubrica ao final da página. O contrato prossegue com validade integral na página 3, em cláusulas contratuais, devendo ser assinado pelas partes logo após a cláusula compromissória, se houver, e também ao final do contrato, na página 8, impreterivelmente.

Rubricar esta:



notificação, enviar ao cadastro do SPC E OU SERASA.

O INQUILINO declara estar ciente que serão aceitos cheques, somente do INQUILINO e/ou FIADOR.

Parágrafo Sexto: DA PERIODICIDADE DE REAJUSTE DO LOCATÍCIO.

O reajuste dos alugueres, será realizado a cada período de 12 (doze) meses, que é a periodicidade mínima determinada pela legislação vigente, aplicando-se índice fixado pelo Governo Federal, desde já definido, como sendo IGPM/FGV, ou em sua falta, pelo IPC da Fundação Getúlio Vargas, ou por qualquer índice de preço oficial, que reflita a variação dos preços, no período de reajuste. Se, em virtude de lei subsequente, for autorizado reajuste em período menor que o contratado, as partes concordam desde já, com o reajuste no menor prazo admitido por lei. Em caso de deflação, do índice do reajuste a ser aplicado, concordam as partes, desde já, em não o aplicar, e em caráter irrevogável em manter o valor do aluguel.

Parágrafo Sétimo: O INQUILINO, efetuará o pagamento do **Fundo de Conservação do Imóvel - FCI**, no percentual de 5% (cinco) por cento do valor do locatício, conforme valor lançado mensalmente no recibo de aluguel, com o objetivo de minimizar desembolso, para eventuais reparações no imóvel locado, por ocasião da vistoria final, reversível exclusivamente em favor do INQUILINO, devidamente atualizado pela Taxa Referencial do Banco Central do Brasil, e na sua falta o mesmo índice de correção das cadernetas de poupança, desde que, não haja, pendência de aluguel ou demais encargos.

CLÁUSULA QUARTA: DA FALTA DE PAGAMENTO

No caso de falta de pagamento do aluguel e dos encargos convencionados, a importância devida será acrescida de juros de mora legais de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária e cobrança da infração penal de 10% sobre o valor do débito em consonância, com os artigos 389 e 408 do Código Civil Brasileiro.

A infração penal será sempre devida integralmente, seja qual for o tempo decorrido do presente contrato, e tantas vezes quantos forem às violações, sem prejuízo da multa contratual por desocupação antecipada do presente contrato.

Em qualquer procedimento judicial ou extrajudicial, que o INQUILINO der causa, correrão por sua conta, além do principal, as custas e despesas oriundas dessa medida e honorários de advogado na razão de 20% (vinte) por cento, sobre o valor da ação, conforme art. 389 do CC/2002, mesmo em caso de purgação de mora, quando os valores forem liquidados extrajudicialmente no escritório do PROPRIETÁRIO, ou de sua Procuradora, para onde os recibos respectivos serão encaminhados, sempre após o dia imediato ao do vencimento.

O(S) FIADOR (ES) se obriga solidariamente, a pagar, pelo INQUILINO por infração de qualquer dispositivo deste instrumento, inclusive, por falta de pagamento dos alugueres, e outras, constituindo-se a multa contratual, por ser valor líquido e certo, em Título Executivo Extrajudicial, com procedimento processual, segundo as normas do novo do Código de Processo Civil lei 13.105/2015, e seu fundamento, conforme o inciso III do art. 784 do mesmo estatuto processual.

Parágrafo Único: O ora INQUILINO e FIADORES, declaram desde já, estarem cientes de que, na hipótese do inadimplemento do aluguel e encargos que incidam sobre o imóvel, objeto da locação, implicará na faculdade da ora ADMINISTRADORA, em realizar a imediata inclusão dos mesmos, junto ao Cadastro mantido pela Associação Comercial do Estado do Paraná, através do SERVIÇO DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO - SEPROC/SEPROGUEL, ou levar a PROTESTO os boletos pendentes e demais encargos. A inscrição permanecerá até o pronto pagamento das importâncias devidas por força do presente Contrato de Locação, somente sendo devido o levantamento da respectiva inscrição junto aos órgãos, após o pagamento total do débito existente, inclusive nas hipóteses de pagamento em cheque, após a compensação e pagamento do mesmo pelo SACADO, em dinheiro, sendo concedida ainda a ADMINISTRADORA, o prazo de 02 (dois) dias úteis para providenciar a respectiva baixa.

CLÁUSULA QUINTA: DAS OBRIGAÇÕES DO INQUILINO:

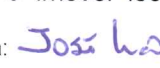
A) Servir-se do imóvel locado para o uso convencionado, compatível com a natureza e com os fins a que se destina, não cabendo direito de indenização sob qualquer pretexto, mesmo caso lhe seja impedido do uso do imóvel pela Municipalidade.

B) Pagar pontualmente o aluguel e os encargos na forma convencionada, ciente de que o PROPRIETÁRIO e/ou ADMINISTRADORA não receberá os alugueres posteriores se houverem débitos em atraso, sob pena de ser demandada a competente ação de despejo por falta de pagamento, após 30 dias de vencido o aluguel.

C) Levar ao conhecimento do PROPRIETÁRIO as turbações de terceiros.

D) Não ceder, transferir, emprestar, sublocar, total ou parcialmente o imóvel, sem prévia autorização escrita do PROPRIETÁRIO.

E) Manter o imóvel locado em perfeito estado de conservação e higiene, não modificando as estruturas ou

Rubricar esta: 

DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS

CLÁUSULA PRIMEIRA: DA NATUREZA DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL

O **INQUILINO** destina o imóvel locado exclusivamente para o fim determinado no preâmbulo, campo 4, sendo-lhe vedada a utilização para outro fim, sob pena de tipificar infração contratual, punível na forma adiante convencionada.

CLÁUSULA SEGUNDA: DO PRAZO DA LOCAÇÃO

O prazo da locação é o constante do campo 5 do presente contrato. Findo, o prazo contratual, e prosseguindo a locação RESIDENCIAL, o contrato prorrogar-se-á por tempo indeterminado, nos termos do artigo 46, parágrafo 1º e 47 da lei 8245/1991. Se a locação constante no campo 5, se for NÃO RESIDENCIAL, o contrato prorrogar-se-á por tempo indeterminado, nos termos do artigo 51 Lei 8245/1991 (LEI DO INQUILINATO), com as exceções contidas no artigo 52 do mesmo diploma legal.

CLÁUSULA TERCEIRA: DO LOCATÍCIO

Durante a locação, além do aluguel, compete também ao **INQUILINO**, o pagamento dos demais encargos que incidam ou venham a incidir sobre a referida locação, tais como taxas, seguro incêndio, IPTU, renovação de contrato, transferência do contrato de locação, despesas com emissão e impressão de boletos, condomínio (salvo se no campo 6, página 2 estiver isento da referida taxa de condomínio), água, taxas de luz, entre outras, deverão ser pagas diretamente nos órgãos arrecadadores competentes, ou, salvo se, exigidos com aluguel pela ADMINISTRADORA, até a data de vencimento, no horário bancário e/ou outro a ser designado pela mesma, inclusive por Empresa Terceirizada. Se não pagos, serão cobradas juntamente com o aluguel, com acréscimo de juros moratórios, correção monetária e infração penal, aplicados a partir da data de vencimento da obrigação, conforme artigo 25 da Lei 8245/91.

Parágrafo Primeiro: É expressamente proibido, sendo ineficaz e sem qualquer efeito, o pagamento dos aluguéis e/ou encargos por meio de depósito na conta bancária do **PROPRIETÁRIO, e/ou ADMINISTRADORA** ou da **EMPRESA TERCEIRIZADA DE COBRANÇAS**, através de ordens de créditos ou de pagamento, bem como, quaisquer outros, que não seja via boleto bancário, salvo se, autorizado por escrito.

Parágrafo Segundo: O **INQUILINO (A)** para sua mera comodidade e conveniência, **SOLICITA NESTE ATO**, que a cobrança de aluguéis e demais encargos da locação, sejam efetuados através de **BOLETO**, para pagamento em rede bancária, **CONCORDANDO** com o pagamento da **TARIFA BANCÁRIA** que será incluída no referido boleto.

Caso o **INQUILINO (A)**, não receba o boleto bancário, para pagamento do aluguel pelo correio, com antecedência mínima de 03 (três) dias do seu vencimento, se compromete e se responsabiliza a retirar a "segunda via" do boleto na sede da **ADMINISTRADORA** ou poderá ainda ser retirado no site www.apolar.com.br, desde que não haja pendências anteriores, dentro do horário bancário e que não ultrapasse a data do vencimento.

O posterior desinteresse neste serviço por parte do **INQUILINO**, deverá ser expressamente comunicado, para que, o procedimento de cobrança bancária seja cancelado, devendo então os aluguéis e demais encargos serem pagos no escritório da **ADMINISTRADORA**, dentro do horário bancário ou em outro local indicado pela mesma.

Os boletos em atraso, serão pagos, somente, na empresa de cobrança terceirizada, ou outro local indicado pela administradora.

Parágrafo Terceiro: O **ABATIMENTO** referido no campo 9, somente será concedido para o pagamento pontual, até a data do vencimento e incidirá sobre o valor mensal do aluguel, a partir do segundo mês de vigência e até a entrega das chaves e/ou rescisão do presente contrato de locação e sofrendo idêntica correção daquela praticada em relação ao aluguel.

Parágrafo Quarto: O pagamento de quaisquer dos alugueres, não implica, renúncia ou perda do direito de cobrança, de eventuais diferenças de alugueres, encargos ou impostos que, oportunamente, não tiverem sido lançados nos respectivos recibos de aluguel, e que sejam de responsabilidade do inquilino e ou fiadores, mesmo após a rescisão de contrato de locação.

Parágrafo Quinto: Caso o valor do locatício e demais encargos seja pago através de **CHEQUE**, emitido pelo próprio **INQUILINO** e/ou **FIADOR**, e eventualmente este seja devolvido pelo **SACADO**, independentemente do motivo alegado para a dita devolução, automaticamente, será considerada cancelada a autenticação auferida no respectivo recibo, cabendo o que é ora Administradora a faculdade independentemente de aviso e/ou

Rubricar esta: 

AUTORIZA esta **ADMINISTRADORA**, a utilizar os valores pagos a título de F.C.I (Fundo de Conservação do Imóvel), para a execução dos reparos que se fizerem necessários e, caso o valor do F.C.I não seja suficiente para cobrir o valor dos reparos, o **INQUILINO** se obriga a pagar a diferença, conforme valores apurados pela empresa prestadora de serviços **TERCEIRIZADA**, como descrito na "**Carta de Como Proceder na Rescisão**", para o cumprimento integral da obrigação legal e contratual do **INQUILINO**, conforme descrito no art. 23, incisos II e III, da Lei 8.245/91.

Neste ato o **INQUILINO**, deve apresentar todos os comprovantes conforme "**Carta de Como Proceder na Rescisão**", assinando o competente **TERMO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO**.

Parágrafo Terceiro: O **INQUILINO**, poderá optar em executar os reparos por sua conta, declarando estar ciente de que, concluído os reparos de acordo com a Vistoria de Saída, que é de sua responsabilidade, este deverá comunicar de imediato e expressamente a **ADMINISTRADORA**, a qual executará **NOVA VISTORIA DE SAÍDA**, na presença das partes contratantes e/ou seus representantes, a qual estando de acordo, o **INQUILINO**, deverá apresentar neste ato, todos os comprovantes conforme "**Carta de como proceder para Rescisão**", assinando o competente **TERMO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO**.

Parágrafo Quarto: O **INQUILINO** e/ou **FIADORES**, declaram estar cientes de que, o **TERMO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO**, juntamente com a entrega das chaves, só poderá ser assinado pelo **INQUILINO** e/ou **FIADORES**, ou por ação judicial impetrado pelo **PROPRIETÁRIO/ADMINISTRADORA**.

Parágrafo Quinto: Após a entrega das chaves e a efetiva rescisão do Contrato de Locação, a **ADMINISTRADORA** encaminhará ao **INQUILINO**, o boleto final, contemplando todas as despesas/restituições até a efetiva entrega das chaves, que deverá ser pago conforme **PREVISÃO CONTRATUAL**, na sua respectiva data.

CLÁUSULA OITAVA: DA INFRAÇÃO CONTRATUAL

Caso o **INQUILINO** e/ou **FIADORES** infringirem o presente contrato, em qualquer de seus termos, ficará sujeita ao pagamento, da infração penal prevista na **cláusula quarta**.

Parágrafo Primeiro: No caso de devolução do imóvel pelo **INQUILINO**, antes de decorrido o prazo contratual **DETERMINADO**, este pagará ao Proprietário equivalente a multa de 3 (Três) vezes o valor do aluguel, proporcionalmente aos meses que faltarem para o término do prazo contratual, conforme dispõe o artigo 4º da lei 8.245/91 (LEI DO INQUILINATO). O **INQUILINO** deve comunicar a Administradora, com 30 (trinta) dias de antecedência, por escrito da eventual desocupação do imóvel.

Parágrafo Segundo: Após o transcurso do prazo contratual, estando o contrato vigente por tempo **INDETERMINADO**, o **INQUILINO** deverá comunicar o **PROPRIETÁRIO/ADMINISTRADORA** da eventual desocupação do imóvel, por escrito e com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sob pena de incorrer na penalidade prevista no Parágrafo Primeiro do artigo 6º da Lei 8.245/91 (LEI DO INQUILINATO), ou seja, ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente ao valor de 01 (um) mês de aluguel e encargos vigentes na época da rescisão, independentemente de aviso, notificação, citação e/ou intimação.

CLÁUSULA NONA: DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

No caso do imóvel ser colocado a venda, fica o **INQUILINO** obrigado, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, contadas a partir do recebimento do aviso/notificação, fixar horário para visitas, diariamente dentro do horário compreendido entre 09h00min às 20h00min, sob pena de tipificar infração punível na forma já prevista.

Parágrafo Primeiro: Fica expressamente convencionado que, o **PROPRIETÁRIO** ou seu representante poderá visitar o imóvel locado, bem como, usar de todo o meio para divulgação, inclusive, placas, filmagens interna e externa, internet e outros que se fizer pertinente, para venda do imóvel.

Parágrafo Segundo: Se no curso da locação sobrevier falência ou insolvência do **INQUILINO** ou desapropriação do imóvel ou incêndio, ficará rescindida de pleno direito a relação locatícia, sem que tais fatos impliquem qualquer direito de indenização ao **INQUILINO** ou retenção do imóvel.

Parágrafo Terceiro: As benfeitorias necessárias ou úteis introduzidas no imóvel pelo **INQUILINO**, sem o consentimento expresso do **PROPRIETÁRIO**, se incorporarão ao imóvel, não gerando direitos a qualquer indenização ou retenção.

Parágrafo Quarto: Farão parte integrante do presente Contrato de Locação o Termo de Vistoria de Entrada,

Rubricar esta: 

divisões do imóvel, interna ou externamente, salvo através de consentimento prévio e por escrito do PROPRIETÁRIO e, inclusive, fazer a revisão do aquecedor se houver de acordo com as normas de periodicidade do equipamento.

F) Fazer a entrega ao PROPRIETÁRIO de todas as intimações ou avisos de autoridades públicas, guias de impostos ou taxas, no prazo de 24 horas, contados do recebimento, sob pena de responder pelos acréscimos ou multas resultantes da não entrega.

G) Respeitar e fazer respeitar as convenções e regimentos internos do condomínio;

H) Permitir a realização de reparos urgentes, bem como visitas no caso de venda do imóvel, conforme art.27 da lei 8245/1991;

I) Tratando-se de imóvel em condomínio, pagar o prêmio de seguro complementar, salvo se, o **INQUILINO estiver isento da taxa condomínio conforme campo 6.1, página 2.**

J) Quaisquer tarifas, taxas ou demais encargos, inclusive despesas extraordinárias de condomínio, elencadas no parágrafo único do art.22 da lei 8245/91, cuja responsabilidade de pagamento é do **PROPRIETÁRIO**, mas que, porventura venha a ser pago pelo **INQUILINO**, deverá ser imediatamente apresentado por este à **ADMINISTRADORA**, para ser descontado no valor do aluguel do mês subsequente, visando o seu ressarcimento, mediante apresentação dos comprovantes originais, não se admitindo a cumulação de dedução de mais de um fundo de reserva no boleto de aluguel. A **ADMINISTRADORA** não se responsabiliza pelo reembolso de fundo de reserva ou despesas extraordinárias, sendo que o **INQUILINO** receberá conforme a disponibilidade do PROPRIETÁRIO, salvo se no campo 6.1, pagina 2 estiver isento da referida taxa de condomínio.

K) **ENERGIA ELÉTRICA:** É de inteira responsabilidade do **INQUILINO** a solicitação da religação de Energia Elétrica junto ao órgão competente em seu nome. Cabe ao INQUILINO verificar as voltagens das tomadas antes de ligar os eletros portáteis. Para maiores informações ligar ao órgão competente.

L) **SEGURO CONTRA INCÊNDIO:** Confere expressamente autorização à ADMINISTRADORA, para contratar anualmente o Seguro contra Incêndio do imóvel locado, em seguradora de escolha da mesma, e cobrar-lhe o valor do PRÊMIO juntamente com o primeiro recibo de aluguel, ou no subsequente e após a cada 12(doze) meses, em 12 (Doze) parcelas, poderá o **INQUILINO** a seu critério contratar seguro adicional de bens internos que guarnecem o imóvel.

CLÁUSULA SEXTA: DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

O **INQUILINO** declara que recebeu o imóvel em perfeito estado e condições de uso constantes no Relatório de Vistoria de Entrada que assinou neste ato, bem como a disponibilidade de seu conteúdo por meio digital, com as respectivas fotos do imóvel. O **INQUILINO** tem o prazo máximo de 03 (três) dias úteis após o recebimento das chaves, para contestar a vistoria de entrada mediante protocolo na **ADMINISTRADORA**. Decorrido esse prazo sem qualquer manifestação será entendida como aceita e verdadeira em todos os seus termos, para jamais vir a questionar em qualquer grau de jurisdição. Salvo se, O **INQUILINO** no ato da locação acompanhou e assinou **TERMO DE VISTORIA DE ENTRADA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, firmado entre as partes.

O **INQUILINO**, declara neste ato, estar ciente que o Relatório de Vistoria Entrada e o conteúdo digital com as respectivas fotos do imóvel fazem parte integrante deste contrato, comprometendo-se por ocasião da restituição do imóvel, a devolver no mesmo estado, ordem, conservação e condições em que o recebeu no início da locação, o qual será confrontado com a Vistoria de Saída, a ser realizado na presença do **INQUILINO**, **FIADOR** e/ou representante legal devidamente constituído, sob pena de tipificar infração contratual, punível na forma já convencionada.

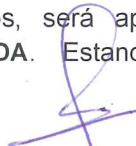
CLÁUSULA SÉTIMA: DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

Havendo interesse do **INQUILINO**, em desocupar o imóvel, este deverá comparecer pessoalmente no escritório da Administradora, com antecedência mínima, de 30 dias (conforme Lei do Inquilinato 8.245/91) para assinar o aviso da desocupação e procedimentos para a rescisão contratual.

Parágrafo Primeiro: Por ocasião da restituição do imóvel, o **INQUILINO**, deverá entregá-lo nas mesmas condições em que recebeu, ciente que a pintura do imóvel deve ser nas mesmas cores, qualidade e perfeita aplicação de mão-de-obra, tudo conforme **VISTORIA DE ENTRADA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**.

Parágrafo Segundo No momento da Vistoria de Saída, na presença das partes contratantes e/ou seus representantes, havendo necessidade de reparos, será apresentado ao **INQUILINO**, um orçamento pela empresa prestadora de serviços **TERCEIRIZADA**. Estando em acordo o ora **INQUILINO**, desde já,

Rubricar esta: 



CLÁUSULA DÉCIMA: DO FORO: CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

Qualquer conflito litigioso originado do presente contrato, inclusive no tocante a sua interpretação ou execução, será definitivamente resolvido por arbitragem, de acordo com Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, através da Câmara de Mediação e Arbitragem do Paraná-CMA-PR, localizada à Alameda Prudente de Moraes nº 291, Mercês, Curitiba, Paraná, (telefone (41)3225-5096), e de conformidade com o seu regulamento de Arbitragem. Ao optarem pela inserção da presente cláusula neste contrato, as partes declaram conhecer o referido Regulamento e concordar, em especial e expressamente, com os seus termos.

NOVO SOL ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA

Jose Lucio Da Costa Junior

Jose Lucio Da Costa Junior

Leoni Carolina Pimentel Monteiro Da Costa

Jose Lucio Da Costa

E, por estarem assim justos e contratados, de pleno acordo com todas as cláusulas e condições estipuladas no presente contrato de locação, PROPRIETÁRIO, INQUILINO e FIADOR, ao assinarem o presente instrumento de locação em três vias de igual teor e forma para os mesmos efeitos legais, como de direito, declaram expressamente concordar com todas as obrigações aqui pactuadas, vez que regidas de acordo com os princípios da boa-fé, lealdade e confiança, razão porque suas vias, devidamente rubricadas passa a fazer parte integrante deste contrato de locação, regendo-o juntamente com o que estatui a Lei 8.245/91, declarando as partes contratantes finalmente, cientes de que o novo Código Civil Brasileiro (Lei 10.406/2002), dispõe em seu artigo 2.036 que: "a locação do prédio urbano, que esteja sujeita à Lei Especial, por esta continua a ser regida"

Curitiba/Paraná, 11 de dezembro de 2018

NOVO SOL ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA

Jose Lucio Da Costa Junior

Jose Lucio Da Costa Junior

Leoni Carolina Pimentel Monteiro Da Costa

Jose Lucio Da Costa

TESTEMUNHAS:

Nome: Jessica Rute

Nome: Luciana

SERVIÇO DISTRIAL DO CAMPO COMPRIDO
TABELIONATO DE NOTAS E REGISTRO CIVIL
Oficial Distrital Renato Tarcio Lanza
Rua Prof. Pedro Viriato Parigot de Souza, nº 3301
Loja 15, Curitiba/PR, CEP 81280-330
41 3373 7330
www.cartorioforcampocomprido.com.br
cartorioforcampocomprido@cartorioforcampocomprido.com.br

Reconheço por **SEMELHANÇA** a(s) assinatura(s) de
[0485994]-JOSE LUCIO DA COSTA; [0100755]-JOSE LUCIO DA COSTA JUNIOR; [0090135]-LEONI CAROLINA PIMENTEL MONTEIRO DA COSTA.
Curitiba, 12 de Dezembro de 2018
Em test. da verdade
SABRINA NOGUEIRA ALVES ESCRIVENTE
Selo: 6RfU9 . zQuFm . P2me2 - aRYjz . wpvF6
Consulte em <http://funarpen.com.br>

SERVIÇO DISTRIAL DO CAMPO COMPRIDO
CURITIBA - PARANÁ

Parágrafo Quinto: Ocorre a rescisão do presente contrato de locação, de pleno direito, no caso de desapropriação, incêndio ou acidente que sujeite o imóvel locado a obras que importem na sua reconstrução, ou ainda que impeça o uso do mesmo por mais de 30 (trinta) dias; se ocorrer à morte, ausência, interdição, insolvência, concordata ou falência do INQUILINO/FIADOR; falta de pagamento dos aluguéis e demais encargos no prazo firmado; exoneração do fiador, ou mudança de domicílio para outro país sem comunicação ao PROPRIETÁRIO/ADMINISTRADORA, não lhe for dado fiador substituto idôneo no prazo de 15(quinze) dias da ocorrência; abandono do imóvel ou descaso manifesto do INQUILINO pela conservação do imóvel; sem prejuízo das demais cláusulas contratuais e da responsabilidade da multa contratual estipulada na Cláusula Quarta.

Parágrafo Sexto: Da Renovação do Contrato - Findo o prazo determinado para a locação, o INQUILINO, fica obrigado, com 30 (trinta) dias de antecedência dirigir-se a ADMINISTRADORA para retirar o TERMO DE RENOVAÇÃO do contrato de locação a ser assinado com firma reconhecida pelo INQUILINO E FIADORES, ou em caso do desinteresse em renovar o contrato, deve comunicar por escrito ADMINISTRADORA, com 30 (trinta) dias de antecedência a desocupação do imóvel.

Parágrafo Sétimo: - Obrigando a legislação que o INQUILINO, retenha Imposto de Renda na fonte sobre o aluguel a ser recebido pelo PROPRIETÁRIO, a ADMINISTRADORA deve lançar nos avisos de cobrança o valor a ser retido, ficando, contudo, sem qualquer responsabilidade pela fiscalização do seu recolhimento junto ao órgão arrecadador, o que competirá exclusivamente ao INQUILINO. O não recolhimento do imposto retido nos prazos legais, constituir-se-á infração contratual com a aplicação das penalidades previstas neste contrato, e as demais consequências administrativas ou judiciais cabíveis.

Parágrafo Oitavo: O INQUILINO e FIADORES, declaram estar ciente de que, qualquer, notificação, intimação, avisos, solicitação, comunicação e outros, referente ao contrato ora firmado entre as partes, deve ser encaminhado no endereço da ADMINISTRADORA do imóvel, conforme acima indicado no presente contrato, sendo nulo de pleno direito, a entrega em qualquer outro local.

Parágrafo Nono: O INQUILINO, declara estar ciente de que, será de sua inteira responsabilidade, a obtenção de todos os pré-requisitos, para a efetivação da atividade comercial a ser realizada, tais como; Alvará junto a Prefeitura, licença e autorização perante o órgão público competente, bem como o pagamento de todos os emolumentos e despesas decorrentes da implantação, consecução e paralisação de suas atividades.

Parágrafo Décimo: Em caso de falecimento do INQUILINO (A), o herdeiro e/ou procurador se responsabiliza em comunicar a ADMINISTRADORA no prazo de 72(setenta e duas) horas do fato ocorrido, mediante apresentação do atestado de óbito, sob pena de constituir infração contratual com a aplicação das penalidades previstas neste contrato, e as demais consequências administrativas ou judiciais cabíveis.

Parágrafo Décimo Primeiro: Ocorrendo alteração dos dados de cadastro, a qualquer tempo do presente contrato o INQUILINO e FIADORES, ficam obrigados, a informar por escrito a ADMINISTRADORA, quer pelo endereço, local de trabalho, mudanças de telefones, sob pena de tipificar infração contratual.

