



ROCCO
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
imóveis

Rua Joinville, 2462 – São Pedro – São José
Pinhais - PR. CEP. 83.005-550
Telefone (41) 3283-6000
Site www.roccoimoveis.com.br

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL - CÓD.: 00169.001.02

1 – PARTES:

LOCADOR(A): ZELI ZANINI MONTÉGUTI, inscrito(a) no CPF nº 658.652.008-87, neste ato representado(a) por sua procuradora **MIQUIRINOS IMÓVEIS LTDA**, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 86.853.330/0001-45 CRECI J3143, com sede na Rua Joinville, nº 2462, São Pedro, São José dos Pinhais/PR.

LOCATÁRIO(A): DULCE HELENO DE OLIVEIRA, brasileiro(a), casada, autônoma, portador(a) da carteira de identidade nº 40544658 SESP/PR, devidamente inscrito(a) no CPF/MF nº 561.655.289-53, portadora do e-mail: dulceheleno50@gmail.com e do telefone: 41 99836-2544, residente e domiciliado(a) na Avenida Leopoldo Pasqualim, nº 168, Santo Antônio, São José dos Pinhais/PR, CEP: 83025-378.

2 – MODALIDADE DE GARANTIA: SEGURO FIANÇA.

DA GARANTIA LOCATÍCIA

O seguro de Fiança Locatícia contratado pelo LOCADOR junto a TOKIO MARINE, 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, 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 pelo(s) Locatário(s) após regularmente instados a tanto serão comunicados às entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (Serasa, SPC, etc.), quer pelo Locador(a), quer pela Seguradora. Tais débitos incluem todas as despesas com as medidas judiciais cabíveis.

Para exercer os direitos e dar cumprimento às obrigações desse contrato, os LOCATÁRIOS declaram-se solidários entre si e constituem-se reciprocamente PROCURADORES, conferindo-se mutuamente poderes especiais para receber citações, notificações e intimações, confessar, desistir, e assinar tudo quanto se tornar necessário, transigir em Juízo ou fora dele, fazer acordos, firmar compromissos judiciais ou extrajudiciais, receber e dar quitação.

DANOS AO IMÓVEL

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.

1

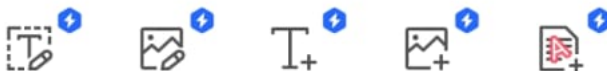


ROCCO
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
imóveis

Rua Joinville, 2462 – São Pedro – São José
Pinhais - PR. CEP. 83.005-550
Telefone (41) 3283-6000
Site www.roccoimoveis.com.br

PINTURA INTERNA NOVA

Declara o locatário, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado com Pintura Interna NOVA, e assim obriga-se, 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.



Editar

Anotar

Preenc
her e as...Convert
er

Tudo



Converter esse documento e compartilhar como imagem

Compartilhar



ROCCO
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
imóveis

Rua Joinville, 2462 – São Pedro – São José
Pinhais - PR. CEP. 83.005-550
Telefone (41) 3283-6000
Site www.roccomoveis.com.br

PINTURA INTERNA NOVA

Declara o locatário, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado com Pintura Interna NOVA, e assim obriga-se, 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.

3 – OBJETO DA LOCAÇÃO: Imóvel residencial situado na RUA ROLÂNDIA, 542 / 596, CASA 01, CRUZEIRO, SAO JOSE DOS PINHAIS/PR - CEP: 83010-060.

4 – FINALIDADE DA LOCAÇÃO: RESIDENCIAL.

5 – PRAZO DE LOCAÇÃO: PRAZO DE LOCAÇÃO: O período da locação é de 12 (DOZE) meses, com início em 10 de julho de 2025 e término em 09 de julho de 2026.

6 – VALOR DO ALUGUEL MENSAL INICIAL: R\$ 2.875,00 (DOIS MIL OITOCENTOS E SETENTA E CINCO REAIS), acrescidos de taxas e impostos que recaiam ou venham a recair sobre a dita locação.

7 – VENCIMENTO: dia 10 (DEZ) de cada mês.

8 – VALOR DO DESCONTO/ACRESCIMO: R\$ 575,00 (QUINHENTOS E SETENTA E CINCO REAIS), a partir do 1º mês completo de locação.

As partes acima já qualificadas, Locador, Locatário(s) e Fiador(es), têm entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação de Imóvel, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento descritos no presente.

CLÁUSULA PRIMEIRA: DA NATUREZA DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL

O LOCATÁRIO declara que destinará o imóvel ora 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. A utilização não deverá acarretar incômodo a vizinhos, terceiros ou outros em qualquer hora ou circunstância, respeitando as normas condominiais, caso existam.

CLÁUSULA SEGUNDA: DO PRAZO DA LOCAÇÃO

O prazo da locação é o constante do **campo 5** do presente contrato. Caso o LOCATÁRIO permaneça no imóvel após o decurso do prazo pactuado no item 5 e não sendo assinado outro contrato, concordam as partes que a locação passará a vigorar por prazo indeterminado de acordo com o disposto na Lei 8.245/91 (LEI DO INQUILINATO), em seus artigos 39 e 47, continuando a valer todas as cláusulas do presente instrumento até a efetiva entrega das chaves, inclusive e especialmente a garantia fiança, com o aluguel reajustado.



Editar

Anotar

Preenc
her e as...

Convert
er

Tudo



ROCCO
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
imóveis

Rua Joinville, 2462 – São Pedro – São José
Pinhais - PR. CEP. 83.005-550
Telefone (41) 3283-6000
Site www.roccomoveis.com.br

CLÁUSULA TERCEIRA: DO LOCATÍCIO

Os pagamentos deverão ser efetuados em rede bancária mediante boleto bancário que será entregue no endereço descrito no campo 3 e por e-mail; na falta do recebimento de tal documento, deverá o LOCATÁRIO comparecer na sede da ADMINISTRADORA até o dia do pagamento onde será emitido boleto para pagamento na rede bancária, sob pena de perder a bonificação e ficar em mora com suas obrigações.

3.1- Durante a locação, além do aluguel, compete também ao locatário o pagamento dos demais encargos que incidam ou venham a incidir sobre a referida locação, tais como taxas, seguro incêndio, IPTU, renovação de contrato, despesas de emissão e impressão de boletos. Além destes o condomínio (quando for o caso), água, taxas de luz, gás, entre outras que deverão ser pagas diretamente nos órgãos arrecadadores competentes. Se não forem pagos, serão cobrados 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.

3.2- O pagamento de quaisquer dos alugueres e encargos não implica renúncia ou perda do direito de cobrança de eventuais diferenças que não foram oportunamente lançadas nos respectivos boletos e que sejam de responsabilidade do locatário e/ou fiadores, mesmo após a rescisão de contrato de locação.

3.3- O LOCATÁRIO não terá o direito de reter ou consignar o pagamento de aluguel ou quaisquer outras quantias devidas ao locador, sob alegação de não terem sido atendidas exigências eventualmente solicitadas.

3.4- Na eventualidade do contrato de locação vir a vigorar sem garantia de fiança e tendo anuência da parte locadora, acorda a parte locatária que o aluguel mensal passará a vencer de forma antecipada, nos termos do artigo 42 da Lei 8.245/91, devendo ser pago até o sexto dia útil do mês vincendo.

3.5- Será facultado como incentivo à adimplência ao pagamento pontual, um desconto conforme **campo 8**, efetivamente concedido até o vencimento, (sendo que este benefício passará a vigorar após o pagamento do segundo aluguel integral, perdurando até a efetiva entrega das chaves. Esse abatimento sofrerá idêntica correção daquela praticada em relação ao aluguel). O pagamento efetuado com um único dia de atraso ensejará a perda do referido benefício, sendo ainda acrescido de multa, correção monetária ou outro índice que se apurar no período. O eventual recebimento fora do prazo ajustado de qualquer valor, não implica em novação e/ou quitação de outros débitos porventura apurados posteriormente.

3.6- DA PERIODICIDADE DE REAJUSTE DO LOCATÍCIO

A locação será reajustada em seu presente valor a cada 12 (doze) meses, obedecendo-se índices oficiais como IPC, ou outro que venha a substituí-lo, tal valor deverá ser lançado automaticamente sem necessidade de aviso extrajudicial ou judicial, excepcionalmente em situações especiais poderá haver negociação entre as partes e em comum acordo ou dirimido pelo juízo.

CLÁUSULA QUARTA: DA FALTA DE PAGAMENTO

No caso de atraso no pagamento do aluguel e/ou demais encargos, obrigações legais ou contratuais pactuadas, a importância devida será acrescida de multa moratória de 2% (dois por cento) do valor do débito, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária pelo INPC-IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo, bem como honorários advocatícios na monta de 10% (dez por cento) do valor do débito em caso de cobrança amigável, e 20% (vinte por cento) sobre o montante devido em caso de necessidade de ajuizamento de processo judicial (art. 62, inc. II, alínea "d" da Lei 8.245/91).

CLÁUSULA QUINTA: DAS OBRIGAÇÕES DO INQUILINO

O(s) LOCATÁRIO(s) e seu(s) FIÉL(is) DEVEDOR(es), são responsáveis quanto à veracidade das informações prestadas e com a finalidade do cadastro a ser efetuada pela ADMINISTRADORA,



ROCCO
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
imóveis

Rua Joinville, 2462 – São Pedro – São José
Pinhais - PR. CEP. 83.005-550
Telefone (41) 3283-6000
Site www.roccomoveis.com.br



Editar

Anotar

Preenc
her e as...

Convert
er

Tudo



ROCCO
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
imóveis

Rua Joinville, 2462 – São Pedro – São José
Pinhais - PR, CEP. 83.005-550
Telefone (41) 3283-6000
Site www.rockcoimoveis.com.br

(Art.299, CP). Compete ainda a parte LOCATÁRIA, sob pena de tipificar infração contratual, punível da forma adiante convencionada, a:

5.1- O LOCATÁRIO se obriga no prazo de 07 (sete) dias, a proceder à alteração, para seu nome e responsabilidade, das contas de luz, sob pena de rescisão contratual, exibindo o comprovante, no mesmo prazo, à ADMINISTRADORA.

5.2- Respeitar e fazer respeitar as convenções e regimentos internos do condomínio, caso exista, que passam a integrar o presente contrato, inclusive no que diz respeito à mudança para entrada e/ou saída de imóvel.

5.3- Caso o imóvel tenha condomínio, fica o locatário responsável pelas verbas trabalhistas oriundas de contratos de trabalho de funcionários do condomínio referentes ao período de locação, mesmo que estas cobranças venham a ser feitas posteriormente à rescisão de locação.

5.4- Deve o LOCATÁRIO fazer a entrega ao locador/administradora 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 23, 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.

5.5- 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 LOCATÁRIO, 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. Todavia, é expressamente proibido ao LOCATÁRIO acumular o requerimento de restituição destes valores, pelo que **"RENUNCIA"** expressamente o direito de devolução de todos os valores pagos há mais de 06 (seis) meses, se não foram apresentados tempestivamente à ADMINISTRADORA, e, com relação aos valores acumulados e pagos há menos de 06 (seis) meses, o LOCADOR ressarcirá o LOCATÁRIO na mesma quantidade de meses que houverem sido quitados. A ADMINISTRADORA não se responsabiliza pelo reembolso, sendo que o LOCATÁRIO receberá conforme a disponibilidade do LOCADOR.

5.6- Estão sujeitos à incidência do imposto na fonte, calculado na forma do art. 620, os rendimentos decorrentes de aluguéis pagos por pessoas jurídicas a pessoas físicas (Lei nº 7.713, de 1988, art. 7º, inciso II). A incidência do IRRF sobre Rendimentos de aluguéis pagos por Pessoa Jurídica à Pessoa Física está prevista no Artigo 631 do RIR/1999 e o código da receita é 3208. Decreto 3000/1999 Art. 631. Caso os valores de aluguel da presente locação tenham incidência de **Imposto de Renda**, o LOCATÁRIO obriga-se a entregar a ADMINISTRADORA, MENSALMENTE após o recolhimento do tributo, o respectivo comprovante de retenção, nos termos de legislação fiscal.

5.7- Permitir a vistoria do imóvel e a realização de reparos urgentes, se necessário.

5.8- Permitir a visita do imóvel de pessoas interessadas na aquisição do imóvel, durante o horário comercial, caso o mesmo seja colocado à venda.

5.9 - Caso O LOCATÁRIO opte em realizar a transferência, exclusão e/ou substituição de alguma parte do contrato celebrado inicialmente (locatário ou garantia locatícia), está ciente de que deverá passar por nova análise cadastral e deverá pagar à Administradora – caso a documentação seja aprovada - à título de análise cadastral e emissão de novo contrato, o percentual correspondente à 20% (vinte por cento) sobre o valor bruto do aluguel pago no mês da transferência do contrato locatício.

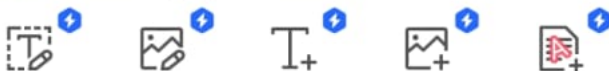
CLÁUSULA SEXTA: DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

O LOCATÁRIO declara que recebeu o imóvel no estado e condições detalhadas no relatório de vistoria de entrada que assinou neste ato, acompanhado do link com as respectivas fotos do imóvel. O LOCATÁRIO, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis após o recebimento das chaves, deverá contestar por carta protocolada e entregue pessoalmente na ADMINISTRADORA os



ROCCO
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
imóveis

Rua Joinville, 2462 – São Pedro – São José
Pinhais - PR, CEP. 83.005-550
Telefone (41) 3283-6000
Site www.rockcoimoveis.com.br



Editar

Anotar

Preenc
her e as...

Convert
er

Tudo



ROCCO
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
imóveis

Rua Joinville, 2462 – São Pedro – São José
Pinhais - PR. CEP. 83.005-550
Telefone (41) 3283-6000
Site www.roccoimoveis.com.br

termos da vistoria anexa. Decorrido esse prazo sem qualquer manifestação, será entendida como aceita e verdadeira em todos os termos.

O Termo de Vistoria e o link com as respectivas fotos do imóvel fazem parte integrante deste contato, comprometendo-se por ocasião da restituição do imóvel, a entregá-lo limpo e nas condições, promovendo os reparos que se fizerem necessários, constatados por ocasião da vistoria de entrega, os quais passam a fazer parte integrante deste instrumento, obrigando-se assim a mantê-lo e igualmente restituí-lo no término da locação, sob pena de tipificar infração contratual, punível na forma já convencionada.

6.1- Aos locatários cabe o dever de verificar por antecipação a tensão da rede elétrica e a sua compatibilidade com os equipamentos a serem utilizados, bom como a carga a suportar, afim de que não haja danos. Eventuais danos serão de responsabilidade exclusiva do locatário.

CLÁUSULA SÉTIMA: DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

O (s) LOCATÁRIO (s) efetuará o pagamento do percentual de 02% (DOIS) por cento, sobre o valor atual do locatício, mensalmente, mediante a inclusão no respectivo comprovante de aluguel, cobrança esta que se constituirá num **Fundo de Conservação do Imóvel – FCI**, com o objetivo de minimizar o desembolso, e angariar recursos necessários para eventuais reparações no imóvel locado, por ocasião da vistoria final, reversível exclusivamente em favor do LOCATÁRIO (s) 30 (trinta), dias após a entrega das chaves, deduzidas as quantias necessárias, a restaurar o respectivo imóvel no mesmo estado reconhecido inicialmente pelas partes através do termo de vistoria inicial. Outrossim, na hipótese do FCI ser insuficiente para cobrir os reparos em geral, ocasionados pelo(s) LOCATÁRIO(s), será apresentado a este(s) pela ADMINISTRADORA, um orçamento próprio, para pagamento no prazo estabelecido no termo de rescisão contratual, sob pena de responder o(s) LOCATÁRIO(s) pelas despesas a que der causa.

7.1- É terminantemente proibida a sublocação, cessão de direitos e deveres ou permissão de qualquer gênero a terceiros compromissados ou de boa fé, no todo ou parte, sem o devido e expresso consentimento da ADMINISTRADORA, sob pena de crime de Estelionato Art. 171 do CP.

7.2- O LOCATÁRIO não poderá modificar as estruturas ou divisões do imóvel. Mantê-lo em perfeito estado de conservação, pintura, higiene efetuando os reparos necessários de manutenção, zelando pelo mesmo e o que nele contiver. Fazer de imediato, por sua conta, todos os reparos provenientes do uso normal no curso da locação, de modo especial as de manutenção periódicas da banheira de hidromassagem, piscinas, as provenientes de entupimentos e obstruções na rede de esgoto e água pluvial. Proceder à revisão e limpeza de aquecedores, calhas, ralos, torneiras, caixas d'água. Não cortar ou danificar árvores por acaso existentes, salvo através de consentimento prévio e por escrito do LOCADOR. Restituir o imóvel em perfeito estado quanto encerrar este contrato, sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias ou acessões feitas. Assumindo diretamente com seus fiadores a responsabilidade de devolvê-lo tal qual consignado no aludido termo de entrada, sob pena de tipificar infração contratual, punível na forma adiante convencionada.

7.3- Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá de imediato, ser submetida à autorização expressa do LOCADOR. Vindo a ser feita a benfeitoria, faculta ao LOCADOR aceitá-la ou não, restando ao LOCATÁRIO, em caso do LOCADOR não aceitá-la, modificar o imóvel para que fique da maneira como lhe foi entregue. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo ao (s) LOCATÁRIO (s) o direito de retenção ou indenização sobre as mesmas.

7.4- Não escrever ou deixar escrever letreiros e anúncios nas fachadas e dependências internas e externas do imóvel, sem a prévia autorização do locador.

7.5- Se autorizado, será de responsabilidade da parte locatária a reposição conforme vistoria inicial.

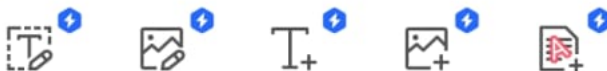
7.6- O LOCATÁRIO ficará responsável por incêndio no imóvel locado; porém, para prevenir tal responsabilidade, autoriza expressamente os locadores a cobrar, juntamente com o aluguel, o prêmio de seguro contra incêndio do imóvel locado, inclusive, será cobrado do LOCATÁRIO o

5



ROCCO
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
imóveis

Rua Joinville, 2462 – São Pedro – São José
Pinhais - PR. CEP. 83.005-550
Telefone (41) 3283-6000
Site www.roccoimoveis.com.br



Editar

Anotar

Preenc
her e as...

Convert
er

Tudo



ROCCO
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
imóveis

Rua Joinville, 2462 – São Pedro – São José
Pinhais - PR. CEP. 83.005-550
Telefone (41) 3283-6000
Site www.roccolimoveis.com.br

valor da franquia, caso haja o sinistro. O seguro será feito pelos locadores, em companhia seguradora de confiança, em valor que, na ocorrência de sinistro, lhe garanta adequada indenização.

7.7- Quando a seguradora por qualquer razão se negar a realizar o seguro do imóvel, fica consignado de que se houver qualquer avaria no mesmo, por motivo de inundação, incêndio ou caso fortuito, a imobiliária ficará isenta de toda e qualquer responsabilidade para com o imóvel.

7.8- Para restituição do imóvel, a parte LOCATÁRIA se obriga, sob pena de tipificar infração contratual, comunicar expressamente a ADMINISTRADORA, com 30 (trinta) dias de antecedência a sua intenção de desocupar o imóvel locado, que esteja o contrato vigorando por tempo determinado ou não, inclusive para que este proceda à vistoria de saída do imóvel locado. Durante este prazo o LOCATÁRIO não fica desobrigado do pagamento dos aluguéis devidos.

7.9- Assume o locatário o compromisso de, pelo menos **7 (sete) dias antes da data de desocupação do imóvel locado**, solicitar a realização de vistoria de saída junto à ADMINISTRADORA, agendando data e horário por escrito, e nela comparecer para apuração de existência ou não de danos. O custo para a realização da vistoria de saída é de R\$ 180,00 (cento e oitenta reais) e da revistoria é de R\$ 100,00 (cem reais) cada.

7.10- Havendo danos deixados, fica a critério do LOCATÁRIO, repará-los ou não. Optando por não efetuar os reparos, obriga-se o LOCATÁRIO a consertar os estragos apontados na vistoria de saída pelo valor do menor dos dois orçamentos a serem realizados pelos LOCADORES.

7.11- Optando o locatário por reparar os danos, após finalizar as reformas, deve o mesmo marcar nova vistoria para constatar se o imóvel foi posto em seu estado inicial. Caso sejam apontadas falhas, observar-se-á o disposto no parágrafo anterior.

7.12- O LOCATÁRIO não se eximirá do pagamento de aluguéis pelo período de tempo em que o imóvel ficar indisponível para nova locação em razão dos reparos que vierem a ser realizados, seja por ele, pelos LOCADORES ou pela ADMINISTRADORA.

7.13- Quando da devolução do imóvel, com a rescisão do contrato de locação, compromete-se a parte LOCATÁRIA a entregar todas as chaves, quer internas ou externas, bem como os comprovantes do consumo final da energia (Copel), certidão negativa de débitos da Sanepar e, caso o imóvel seja situado em condomínio, carta do síndico ou administrador informando não haver pendências.

7.14- O LOCATÁRIO autoriza, desde já, que a devolução das chaves seja feita por qualquer pessoa em seu nome, independentemente de estar portando autorização para tanto, podendo o mesmo assinar o respectivo termo e acompanhar a vistoria de saída.

7.15- Para contratos com a modalidade Seguro Fiança ou Título de Capitalização, a devolução das chaves deverá seguir as normas expressas do contrato junto à seguradora.

7.16- Fica desde já ajustado que o não acompanhamento da vistoria de saída pelo LOCATÁRIO, implicará na aceitação tácita da vistoria que será realizada pela ADMINISTRADORA, nada mais podendo ser questionado sobre os danos apontados.

7.17- Na hipótese do locatário abandonar o imóvel, fica a parte LOCADORA, por meio da ADMINISTRADORA, autorizada a imitir-se na posse 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 pela parte LOCADORA e 02(duas) testemunhas.

CLÁUSULA OITAVA: DAS GARANTIAS LOCATÍCIAS

Assinam como fiadores e principais pagadores, solidariamente responsáveis com o locatário, já nomeado no preâmbulo da **folha 1**, pelo fiel e integral cumprimento de todas as cláusulas e obrigações contratuais e legais ora pactuadas e decorrentes do presente contrato de locação, as partes citadas no preâmbulo, sendo que sua responsabilidade e a do locatário prevalecerão, sem limitação de prazo, até a restituição do imóvel materializada pela efetiva entrega das chaves, ainda que o presente contrato não se renove e a locação permaneça por prazo indeterminado, dispensando e renunciando os fiadores, desde já qualquer comunicação periódica a esse respeito.

8.1- A presente fiança abrangerá: todas as majorações legais e/ou contratuais do aluguel; eventuais composições para aumento de aluguel na vigência ou prorrogação do presente

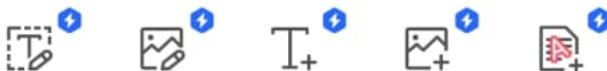
6



ROCCO
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
imóveis

Rua Joinville, 2462 – São Pedro – São José
Pinhais - PR. CEP. 83.005-550
Telefone (41) 3283-6000
Site www.roccolimoveis.com.br

Este documento contém informações pessoais e confidenciais. Se você não é o destinatário, não deve divulgar, copiar ou usar essas informações para qualquer finalidade.



Editar

Anotar

Preenc
her e as...

Convert
er

Tudo



ROCCO
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
imóveis

Rua Joinville, 2462 – São Pedro – São José
Pinhais - PR. CEP. 83.005-550
Telefone (41) 3283-6000
Site www.roccomoveis.com.br

instrumento; aumentos decorrentes de ação revisional de aluguel, contemplados no artigo 19 da lei 8.245/91; arbitramento provisório de aluguel e ainda alterações de periodicidade e/ou majorações de aluguel em decorrência de determinações legais futuras; nos casos de composição amigável entre os locadores e locatário para ajuste ou aumento de aluguel ou termo de acordo, bem como dos encargos locatícios, independente da anuência dos fiadores, bem como custas processuais e demais cominações até o final da liquidação de quaisquer ações movidas contra o locatário.

8.2- Os fiadores desde já autorizam e dispensam sua anuência, para o caso do locatário realizar acordo de correção do valor do aluguel, sempre que o mesmo estiver defasado em relação ao preço atual de mercado, bem como modificar cláusulas de reajuste quanto ao índice de correção e periodicidade.

8.3- Os fiadores não poderão se eximir das obrigações decorrentes do presente contrato, pelo que renunciam, expressamente, aos benefícios legais que dispõe em contrário, inclusive os benefícios de ordem de que tratam os artigos 827 e 838, do mesmo diploma legal.

8.4- Nos casos de morte, ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente, decorrente inclusive, de diminuição de seu patrimônio, máxime no caso de venda do imóvel indicado na proposta de locação, ou, ainda mudança para outro município, o locatário se obriga a, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da ocorrência de qualquer desses eventos, comunicar, por escrito, os locadores, por meio da administradora e, apresentar no mesmo prazo, em substituição, novo fiador e principal pagador, idôneo e proprietário de imóvel neste Município, cuja renda mensal seja equivalente a no mínimo 3 (três) vezes o valor total do último recibo pago pelo LOCATÁRIO, o mesmo acontecendo sempre que os LOCADORES julgarem que os FIADORES deixem de satisfazer os fins convencionados, tudo sob pena de incorrer o LOCATÁRIO em infração contratual, rescindindo-se o contrato de pleno direito, com o consequente despejo.

8.5- Os FIADORES, igualmente ficam responsáveis pelas custas e despesas processuais e honorários advocatícios a que vier a ser condenado o LOCATÁRIO, em ação de despejo, que eventualmente venha a ser proposta por falta de pagamento de alugueres, ainda que não sejam também citados para acompanhar aquela ação.

8.6- Os fiadores também se comprometem a responder por eventuais inadimplências oriundas do presente contrato mesmo em caso de falecimento do locatário e a permanência no imóvel do cônjuge sobrevivente, companheiro, herdeiros, e em caso de separação judicial ou de fato a locação prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel, tal qual sua responsabilidade.

CLÁUSULA NONA: DA INFRAÇÃO CONTRATUAL

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

9.1- Estando o contrato vigorando por tempo indeterminado e não comunicando a parte locatária com trinta (30) dias de antecedência a sua intenção de desocupar o imóvel, fica a mesma, juntamente com a parte fiadora, responsável pelo pagamento da multa no valor correspondente a um aluguel e encargos vigentes quanto da rescisão.

9.2- Estando o contrato vigorando por tempo determinado e efetuando a parte LOCATÁRIA a sua entrega antes do prazo estabelecido, fica o mesmo responsável pelo pagamento da multa no valor correspondente a três (03) vezes o aluguel, proporcional ao período de cumprimento do contrato, na forma do artigo 4º, da Lei 8.245/91.

9.3- Se a entrega do imóvel ocorrer após decorridos 12 (doze) meses do prazo do contrato, o LOCATÁRIO, fica isento do pagamento da multa, desde que comunique com 30 (trinta) dias de antecedência.

9.4- Permanecendo a parte locatária no imóvel, após escoado o prazo para desocupação voluntária, no caso de denúncia condicionada, pagará ele 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 8.245/91, quando a



Editar

Anotar

Preenc
her e as...

Convert
er

Tudo



ROCCO
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
imóveis

Rua Joinville, 2462 – São Pedro – São José
Pinhais - PR. CEP. 83.005-550
Telefone (41) 3283-6000
Site www.roccomoveis.com.br

ocorrendo no caso de mútuo acordo nos termos do artigo 9º, inciso I da Lei 8.245/91, quando a desocupação não se verificar na data convencionada no acordo.

CLÁUSULA DÉCIMA: DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Se no curso da locação sobrevier incêndio do imóvel, ficará rescindida de pleno direito a relação locatícia, sem que isso implique direito de indenização ao LOCATÁRIO.

10.1- Fica a administradora **MIQUIRINOS IMÓVEIS LTDA CNPJ: 86.853.330/0001-45** e **LOCADOR**, autorizados a incluir o nome do LOCATÁRIO e do FIADOR junto ao cadastro de serviço de proteção ao crédito SEPROC, outros bancos de dados, bem como enviar os respectivos nomes para protesto, caso não sejam pagos os aluguéis e encargos no vencimento, cuja inscrição permanecerá até o pronto pagamento total do débito existente. Caso o pagamento seja feito através de cheque, a quitação da obrigação somente ocorrerá após a compensação do mesmo. Em qualquer dos casos a administradora terá o prazo de 72 horas para providenciar a respectiva baixa

10.2- 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 e FIADORES como precedente para se furar ao cumprimento do contrato.

10.3- O LOCADOR não responderá, em nenhum caso, por quaisquer danos que venha a sofrer o LOCATÁRIO em decorrência de alagamentos por chuvas, entupimentos de redes de esgoto ou fossas, arrombamentos, roubos, furtos, casos fortuitos ou força maior.

10.4- Nenhuma das intimações da saúde pública serão motivos para o LOCATÁRIO abandonar o imóvel locado, ou pedir rescisão do contrato, salvo procedentes vistorias judiciais, que provem estar a construção ameaçada de ruína.

10.5- No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o LOCADOR desobrigado de todas as cláusulas deste contrato, reservando ao LOCATÁRIO tão somente a faculdade de haver do poder desapropriante, a indenização que tiver direito.

10.6- Os LOCADORES poderão verificar, a qualquer tempo, por seu procurador, a fiel observância das obrigações assumidas pelo LOCATÁRIO, ingressando no imóvel entre 9:00 e 20:00 horas, mediante aviso prévio ao locatário, com antecedência mínima de 24:00 horas, os quais não poderão se opor.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:

O LOCADOR, em qualquer tempo, poderá alienar o imóvel, mesmo durante a vigência do contrato de locação e, por via de consequência, ceder os direitos contidos no contrato. O mesmo ainda deverá notificar o (s) LOCATÁRIO (s) para que esse possa exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições em que for oferecido a terceiros. Para efetivação da preferência, deverá o (s) LOCATÁRIO (s) responder a notificação, de maneira inequívoca, no prazo de 30 (trinta) dias, sendo que, esta resposta deverá ocorrer via Cartório de Títulos e Documentos. Não havendo interesse na aquisição do imóvel pelo (s) LOCATÁRIO (s), este deverá permitir que interessados na compra façam visitas em dias e horários a serem combinados entre LOCATÁRIO (s) e LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DO FORO

Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, inclusive no tocante a sua interpretação ou execução, será definitivamente resolvido pelo Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de São José dos Pinhais.

E, por estarem assim justos e contratados, de pleno acordo com todas as cláusulas e condições estipuladas no presente contrato de locação, ADMINISTRADORA, LOCADOR, LOCATÁRIO e FIADOR, obrigam-se por si e por seus herdeiros e sucessores ao assinarem o presente

8

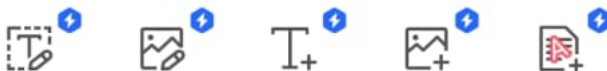
8



ROCCO
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
imóveis

Rua Joinville, 2462 – São Pedro – São José
Pinhais - PR. CEP. 83.005-550
Telefone (41) 3283-6000
Site www.roccomoveis.com.br

instrumento de locação em 02 vias na presença de 02 (duas) testemunhas que também o assinam 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 por que suas vias, devidamente rubricadas passam a fazer



Editar

Anotar

Preenc
her e as...

Convert
er

Tudo

E, por estarem assim justos e contratados, de pleno acordo com todas as cláusulas e condições estipuladas no presente contrato de locação, ADMINISTRADORA, LOCADOR, LOCATÁRIO e FIADOR, obrigam-se por si e por seus herdeiros e sucessores ao assinarem o presente



Rua Joinville, 2462 – São Pedro – São José
Pinhais - PR. CEP. 83.005-550
Telefone (41) 3283-6000
Site www.roccomoveis.com.br

instrumento de locação em 02 vias na presença de 02 (duas) testemunhas que também o assinam 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 por que suas vias, devidamente rubricadas passam a fazer parte integrante deste contrato de locação regendo-o juntamente com o que estatui a Lei 8.245/91.

São José dos Pinhais, 09 de julho de 2025.

MIQUIRINOS IMÓVEIS LTDA
CNPJ: 86.853.330.0001/45
CRECI: J-3143

LOCATÁRIO(A):
DULCE HELENO DE OLIVEIRA
CPF: 561.655.289-53

Testemunha 01
Andréa Franciele Vier
CPF: 039.760.209-07

Testemunha 02
Francyny Kelly Schultz
CPF: 081.272.429-18



APRESENTANDO

O SIMULADOR DE COPY TRADING SPOT

COPIE O TRADE E APRENDA COM ESPECIALISTAS SEM UTILIZAR ATIVOS REAIS



SAIBA MAIS