

CONTRATO DE LOCAÇÃO-RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular de um lado na condição de **LOCADOR** (a) (s) Sr (a) **RICARDO RUIZ PIMENTA**, brasileiro, casado, corretor de imóveis, portador do CRECI sob n.º- 19.515, inscrito no CPF sob o n.º- 031.912.809-10, residente na Rua Leonilda Tofalini Cano, n.º- 238. CEP: 87.555-000, na cidade de São Jorge do Patrocínio do Paraná, doravante denominado Locador (ES) (as) neste ato representado por sua procuradora a empresa **ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS IMOBILIARIA ALVORADA LTDA-ME.**, com sede na Avenida Nelson Bernabé de Melo, n.º 443, sala "A" inscrita no CNPJ sob n.º 18.122.975/0001-58 e no CRECI sob n.º 19.515-F, celebra com o(a) **LOCATÁRIO(a)(s) GISLEINE CRISTINA PINHEIRO RIBEIRO**, Brasileiro(a), solteira, auxiliar de produção, portador(a) da cédula de identidade R.G. sob n.º 10.154.697-7- SESP-PR, inscrito(a) no C.P.F. sob n.º 062.029.559-70, fone: 044-99104-3727 na condição de **LOCATÁRIO**, o presente contrato mediante as cláusulas que se seguem..

1. DO OBJETO DO CONTRATO E DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

O presente contrato de locação tem como objeto o imóvel sito na Rua Joaquim Teixeira Luso, LT 07-B QD 14, n.º 269, no Centro, CEP 87.555-000, na cidade de São Jorge do Patrocínio, Estado do Paraná destinado, exclusivamente para uso residencial;

2. DO PRAZO DA LOCAÇÃO

O prazo da locação é de 12 (**doze**) meses, com início em **15 de dezembro de 2025** e término em **15 de dezembro de 2026**. Mesmo prorrogado o contrato (prazo indeterminado) as partes manifestam ciência de que todas as obrigações (artigo 39 e 47 da Lei 8.245/91), deste contrato perduram até a real e efetiva entrega das chaves, inclusive as garantias;

3. DO VALOR DO ALUGUEL

O aluguel mensal será **R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais)**, vencendo todo dia 06 (seis) do mês seguinte e deverá ser pago mediante em local indicado expressamente pela administradora do imóvel.

a) **O não pagamento do aluguel até o dia 15 (quinze) do mesmo mês**, arcará com multa de 10% sobre o valor mensal, mais juros de 1% ao mês, custas, despesas e honorários advocatícios;

b) 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/fiadores, serão levadas a débito juntamente com o aluguel mensal;

c) Os encargos da locação (*acessórios da locação, tributos de qualquer natureza, condomínio, despesas bancárias e seguros complementares*) serão exigíveis nesta mesma data;

d) O boleto bancário para pagamento de alugueres e encargos da locação será enviado ao endereço do imóvel locado. Caso o inquilino não o receba em tempo hábil, deverá comparecer até o dia 28 do mesmo mês, na administradora, durante o horário bancário, para retirar 2ª via do boleto. 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. DA PERIODICIDADE E DOS ÍNDICES DE REAJUSTE

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

- a) Se em virtude de lei subsequente, ou determinação judicial, admitir-se 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 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.

5. RECEBIMENTO, USO E RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL.

O(s) locatário(s) e o(s) fiador (es) declara(m) que recebe(m) uma cópia do laudo de vistoria do estado do imóvel, cientes de que possuem o prazo de 5 (cinco) dias 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 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 recebe(m).

- a) É expressamente proibido perfurar azulejos e paredes sem anuência escrita do locador;
- b) Se no curso da locação forem danificados 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) 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 para apurar a existência ou não de danos. O não comparecimento e/ou acompanhamento da vistoria implica no reconhecimento tácito dos elementos assentados no laudo;
- e) Quando da restituição do imóvel, havendo danos no mesmo, o inquilino e o fiador poderão 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, não respondem (inquilino e fiador) pelos alugueres;
- f) Para a efetiva devolução do imóvel, deverá ocorrer a entrega de todas as chaves (internas e externas) do bem locado; a apresentação dos comprovantes de quitação (original ou cópia) do consumo final de luz (da Copel), Certidão Negativa de água (da Sanepar), de tributos, bem como os atuais endereço e telefone (inquilino e fiadores);
- g) 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;

h) 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 consequentemente danos aos seus equipamentos elétricos pelo uso em voltagens diferentes daquelas recomendadas pelo fabricante dos aparelhos, cientificando o Locatário que o Locador bem como a Administradora ficam **isentos** de qualquer responsabilidade sobre os referidos danos.

6. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

Compete ao locador, sob pena de tipificar infração contratual, a:

- 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 as despesas do condomínio por ele pagas e que são de competência do proprietário.

7. 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) **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);

B) Manter o imóvel locado em perfeito estado de conservação, pintura e higiene, não modificando as estruturas ou divisões do imóvel, salvo através de consentimento prévio e por escrito do locador e órgãos administrativos;

C) Fazer a entrega ao(s) locador(s) de todas as intimações ou avisos das autoridades públicas, guias de impostos ou taxas, no prazo de 24 h (vinte e quatro horas), contados do seu recebimento, sob pena de responder(em) pelos encargos, acréscimos e multas resultantes da não entrega;

D) Comunicar ao locador ou a administradora, por escrito, no prazo de 24h. (vinte e quatro horas), turbação, 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);

E) Compromete-se a usar o imóvel para os fins destinados e não prejudicar o sossego e tranquilidade da vizinhança;

F) Respeitar e fazer as convenções e regimentos internos do condomínio, que passam a integrar o presente contrato, sejam casas ou apartamentos;

I) O(S) LOCATÁRIO(S) efetuará(ão) o pagamento no percentual de 6% (seis) por cento, sobre o valor atual do locatício, mensalmente, mediante a inclusão no respectivo comprovante de aluguel, cobrança, com o objetivo de minimizar desembolso, e angariar recursos necessários para eventuais despesas do imóvel locado, por ocasião da vistoria final, reversível exclusivamente em favor do(s) LOCATÁRIO(S), devidamente atualizado pela Taxa Referencial do Banco Central do Brasil, e na sua falta o mesmo índice de correção das cadernetas de poupança, ou outro índice aplicável à espécie,

a critério da ADMINISTRADORA, deduzidas as quantias necessárias, a despesa do respectivo imóvel.

Parágrafo único: Que o(a)s ora LOCATÁRIO(A)(S) desde já AUTORIZA(M) esta ADMINISTRADORA, na hipótese de rescisão do Contrato de Locação **a utilizar os valores pagos pelo mesmo a título de quitação**, para a execução parcial das despesas que se fizerem necessários no imóvel locado para a restituição do mesmo nas mesmas condições, situação esta que em hipótese alguma o(a) eximirá da responsabilidade do pagamento da diferenças de valores apurados por esta ADMINISTRADORA para o cumprimento integral da obrigação legal e contratual do(a)s LOCATÁRIO(A)(S) de entregar o imóvel nas mesmas condições em que recebeu(ram), conforme descrito no art. 23, incisos II e III, da Lei 8.245/91 e Cláusula Sexta do presente Anexo ao Contrato de Locação.

8. INFRAÇÕES CONTRATUAIS

A parte que infringir qualquer das cláusulas deste instrumento ou da lei inquilinária, fica sujeita ao pagamento de multa contratual correspondente a 03 (três) vezes o aluguel vigente à época da infração, tantas vezes quantas forem as infrações, sem prejuízo da rescisão contratual.

Se sujeita, também, ao pagamento da multa se:

- a) Não pagar o valor do aluguel;
- b) Ocorrer à devolução do imóvel antes do término do prazo estipulado no contrato (**prazo determinado**).
- 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;

9. 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 de 20 % (vinte por cento) sobre o valor total apurado;

- 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 (e dos fiadores) poderá ser enviado aos cadastros de proteção do crédito.

10. DA FIANÇA

Assinam o presente, juntamente com o(s) inquilino(s), como fiadores e principais pagadores de todas as obrigações deste contrato, o(a)s o(s) **CLEUZA GOMES DE OLIVEIRA**, brasileira, casada, aposentada, portador(a) da cédula de identidade R.G sob nº. 8.288.517-0 - SSP-PR, inscrito(a) no C.P.F. sob nº. 029.707.959-06, residente e domiciliado a Rua Nicolau Radov, casa 01, em São Jorge do Patrocínio - PR garantindo, sem limitação, todas as obrigações (principais e acessórios da dívida), estas que abrangem alugueres, encargos da locação (taxas de luz e água), condomínios, tributos, multas, valores relativos a reparos e/ou reforma do imóvel por danos, despesas, juros, correção monetária, custas processuais e extrajudiciais e honorários advocatícios;

- a) As responsabilidades dos fiadores, devedores solidários, prestada nos termos do artigo 39 da Lei 8.245/91, perduram até a real e efetiva entrega das chaves e devolução do imóvel, mesmo que ultrapassado o prazo inicial do contrato (prorrogado por tempo indeterminado);
- b) O(s) fiador(es) renuncia(m) expressamente ao benefício de ordem (artigos 827 e 828 do Código Civil);
- c) A presente fiança abrangerá todas as majorações de alugueres durante a ocupação do imóvel ou aumentos fruto de arbitramento provisório/judicial, e, alterações de periodicidade de reajustes por força de legislação futura;
- d) Os fiadores responderão pelas obrigações deste contrato mesmo em caso de falecimento do locatário e 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;

11. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- a) O(s) locador(es) ou seu(s) representante(s) poderá(ão) vistoriar o imóvel locado, sempre que desejar(em), no horário compreendido entre 8h e 18h, de segunda-feira a sexta, dando ciência ao(s) locatário(s), por escrito, com antecedência mínima de 48h (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 e fiadores para registro nestes cadastros, no caso de dívidas e encargos decorrentes da locação, independentemente do aforamento de ação judicial;
- d) No caso de ser o imóvel locado ofertado à venda, caso não tenha(m) o(s) locatário(s) interesse na compra, fica(m) este(s) obrigado(s) a fixar, no prazo de 24 (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) As benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias realizadas pelo(s) locatário(s) no imóvel, com ou sem consentimento, escrito ou não do(s) locador(es) se incorporarão ao imóvel, não gerando direito a qualquer indenização ou retenção;
- f) O(s) fiador(s) e o(s) locatário(s) autorizam proceder sua citação inicial, interpelações, intimações, notificações, ou qualquer outro ato de comunicação processual, mediante correspondência com AR/MP (aviso de recebimento), ou fac-símile enviado aos números mencionados na ficha cadastral, ou ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil, em toda e qualquer ação judicial ou procedimento extrajudicial, 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;

12. CLAUSULA COMPROMISSÓRIA

Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, inclusive no tocante a sua interpretação ou execução, será definitivamente resolvido por conciliação ou arbitragem, de

PALOZI & PIMENTA LTDA, Avenida Nelson Barnabé de Melo, nº 443, Sala "A", Bairro: Jardim Novo Horizonte -

São Jorge do Patrocínio - PR. CEP: 87.555-000

acordo com a Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, através da **CÂMARA DE MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM DO PARANÁ - CMA-PR**, e seu regulamento, localizada à Rua Visconde do Rio Branco nº 969, 1º andar, SESC da Esquina, Centro - Curitiba - Paraná.

Assim, por estarem de acordo com todos os termos deste instrumento, cujo qual leram e entenderam, após terem sido suficientemente esclarecidos, as partes assinam o presente para que produzam todos os seus efeitos.

São Jorge do Patrocínio, 15 de dezembro de 2025.

LOCADOR(A):



RICARDO RUIZ PIMENTA

LOCATÁRIO(A):



GISLEINE CRISTINA PINHEIRO RIBEIRO

FIADOR(A):



CLEUZA GOMES DE OLIVEIRA

Testemunhas:

1- _____

2- _____

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRO CIVIL
Lorena Brito Fonseca Nunes - Tabella
Rua José Hermínio Visconceli, 346 - Centro
São Jorge do Patrocínio - PR
(41) 3634-1020 - (41) 99182-8658

Reconheço Por Semelhança com valor declarado a
firma de **CLEUZA GOMES DE OLIVEIRA, GISLEINE
CRISTINA PINHEIRO RIBEIRO, RICARDO RUIZ
PIMENTA**, assinada com a seta de meu uso. Dou fé.
São Jorge do Patrocínio-PR, 15 de janeiro de 2026. Em
testemunho da Verdade.



VALERIA BAZAN NASCIMENTO -

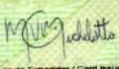
Escrevente

Selo Digital: **SFTN1.kGjsb.39zwr-
waGaO.FN24q.**

Emolumentos: R\$ 36,21 (VRC: 130,80); ISE:
R\$ 1,26; FUNDEP: R\$ 1,80; Funarpen: R\$
3,00; Funrejus: R\$ 9,06; Distribuidor: R\$
0,00

Blogan



 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL GOVERNO FEDERAL			
Estado do Paraná Secretaria de Estado da Segurança Pública			
Nome / Name GISLEINE CRISTINA PINHEIRO RIBEIRO		Filiação / Filiation JORGE RIBEIRO	
Nome Social / Social Name		MARIA APARECIDA PINHEIRO RIBEIRO	
Registro Geral-CPF / Personal Number 062.029.559-70		Órgão Expedidor / Card Issuer INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO DO PARANÁ	
Data de Nascimento / Date of Birth 01/09/1988		Local / Place of Issue S J PATROCÍNIO/PR	
Nacionalidade / Nationality BRA		Emissão / Issue 16/10/2024	
Naturalidade / Place of Birth SJ.PATROCÍNIO/PR		Validade / Expiry 16/10/2034	
			
Assinatura de Titular / Cardholder's Signature 		3662400714	
Assinatura do Expedidor / Card Issuer Signature  Marcus Vinícius Da Costa Michelotto Diretor			
CARTEIRA DE IDENTIDADE		LEI Nº 7.116 DE 29 DE AGOSTO DE 1983	