

CONTRATO DE LOCAÇÃO

00001.004.08

QUADRO RESUMO

A. PARTE LOCADORA: JOSE MIGUEL DE GODOY, brasileiro, casado, advogado, com a Cédula de Identidade nº 372.346-1 SESP/PR, e CPF/MF nº 061.490.068-91, e sua cônjuge NIVEA FRANCO DE GODOY, brasileira, professora, com a Cédula de Identidade nº 542.186-1 SESP/PR e CPF/MF nº 011.273.069-87, residentes e domiciliados na cidade de CURITIBA/PR, doravante denominados simplesmente **LOCADORA**, neste ato representada por sua bastante procuradora e administradora, CEZAR IMÓVEIS LTDA.

B. PARTE LOCATÁRIA: ELISABETH OLIVEIRA MANTOVANI, brasileira, divorciada, assessora jurídica, com a Cédula de Identidade nº 5.747.461-0 SESP/PR, e CPF/MF nº 908.305.209-53, EDUARDO MANTOVANI RODRIGUES, brasileiro, solteiro, assistente administrativo, com a Cédula de Identidade nº 12.355.344-6 SESP/PR, e CPF/MF nº 096.639.619-70, MARIA DE LOURDES OLIVEIRA MANTOVANI, brasileira, viúva, aposentada, com a Cédula de Identidade nº 7.653.623-6 SESP/PR, e CPF/MF nº 046.359.089-92, ELISIE MANTOVANI RODRIGUES, brasileira, solteira, advogada, com a Cédula de Identidade nº 12.355.354-3 SESP/PR, e CPF/MF nº 096.639.859-92 todos residentes e domiciliados na RUA JOSE FERNANDES MALDONADO, 970, BL 05 AP 13, BAIRRO ALTO, CURITIBA/PR, doravante denominados simplesmente **LOCATÁRIA**.

C. PARTE GARANTIDORA: Garantia contratada pela **LOCATÁRIA**, através da CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 25.027.928/0001-90, com sede na Rua Visconde do Rio Branco, 1488, 5º andar, sala 501, Centro, Curitiba/PR, com a Proposta nº 2353273, doravante denominada simplesmente **GARANTIDORA**.

D. PARTE ADMINISTRADORA: CEZAR IMÓVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 77.048.825/0001-00, CRECI - J2896, com sede à Rua Percy Feliciano de Castilho, 650, Bairro Alto, Curitiba, PR, doravante denominada simplesmente **ADMINISTRADORA**.

E. OBJETO DA LOCAÇÃO: Imóvel sito à RUA MARCILIO DIAS, 884, SOBRADO 05, BAIRRO ALTO, Curitiba/PR.

F. FINALIDADE DA LOCAÇÃO: A parte **LOCATÁRIA**, bem como seus herdeiros e sucessores, declaram que destinarão o imóvel para uso exclusivamente Residencial.

G. RELAÇÃO DE MORADORES OU RAMO DE ATIVIDADE: ELISABETH OLIVEIRA MANTOVANI, com a Cédula de Identidade nº 5.747.461-0 SESP/PR, e CPF/MF nº 908.305.209-53, EDUARDO MANTOVANI RODRIGUES, com a Cédula de Identidade nº 12.355.344-6 SESP/PR, e CPF/MF nº 096.639.619-70, MARIA DE LOURDES OLIVEIRA

UM PORTO SEGURO PARA SEU INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Rua Percy Feliciano de Castilho, 650, Bairro Alto – Curitiba – Paraná – CEP 82820-380 – CRECI J2896
Fones: (41) 3367-6767 / (41) 99967-6767 E-mail: locacao@cezarimoveis.com.br

MANTOVANI, com a Cédula de Identidade nº 7.653.623-6 SESP/PR, e CPF/MF nº 046.359.089-92, ELISIE MANTOVANI RODRIGUES, com a Cédula de Identidade nº 12.355.354-3 SESP/PR, e CPF/MF nº 096.639.859-92.

H. PRAZO DA LOCAÇÃO: O prazo de locação é de **30 meses**, com início em 11 de março de 2025 e término em 10 de setembro de 2027.

I. VALOR DO ALUGUEL MENSAL: O aluguel, livremente convencionado entre as partes contratantes, nesta data, é de **R\$ 2.352,94 (DOIS MIL, TREZENTOS E CINQUENTA E DOIS REAIS E NOVENTA E QUATRO CENTAVOS)**, sendo que, no primeiro vencimento, a **LOCATÁRIA** pagará o proporcional a partir da data da contratação.

J. DATA DE VENCIMENTO DO ALUGUEL: Todo dia 10 (dez) de cada mês.

K. BONIFICAÇÃO: Para o caso de a **LOCATÁRIA** realizar o pagamento do aluguel até a data de vencimento de cada mês, terá, por mera liberalidade da **LOCADORA**, uma bonificação de 15% (quinze por cento) sobre o valor do aluguel, o qual incidirá somente a partir do segundo mês de vigência e até a efetiva entrega das chaves, ou seja, no primeiro mês não será concedida a bonificação referente aos 30 (trinta) dias de aluguel. Para gozar desta bonificação, a **LOCATÁRIA** deverá estar em dia com suas obrigações contratuais, não podendo valer-se dela caso existam outros valores pendentes de pagamentos relativos a meses anteriores.

CONDIÇÕES GERAIS

As partes anteriormente qualificadas firmam o presente Contrato Particular de Locação, de comum acordo, no qual têm justo e contratado, conforme as seguintes cláusulas e seus respectivos parágrafos:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA FORMA E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DO ALUGUEL E ENCARGOS

1.1 – O valor do aluguel pactuado, conforme item I do Quadro Resumo, será reajustado anualmente na data do aniversário do Contrato, até quando findar ou for rescindida a locação (caracterizada com a efetiva entrega das chaves), sem aviso ou interpelação, tomando-se como base a variação acumulada do IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado, da FGV - Fundação Getúlio Vargas), verificada nos 12 (doze) meses imediatamente anteriores ao mês de reajuste, ou, na sua falta, o IGP (Índice Geral de Preços, da FGV), ou, na falta deste também, o IPC (Índice de Preços ao Consumidor – IBGE), ou, na falta deste, o índice fixado pelo Governo Federal, ou, também em sua falta, por qualquer índice de preço oficial ou não, que reflita a variação dos preços, no período de reajuste, sendo que o referido reajuste será levado à cobrança no vencimento do primeiro mês do novo período.

1.1.1 – Eventual deflação no período de reajustamento não incidirá sobre o valor dos alugueis e encargos locatícios.

1.2 – Em havendo futura legislação, ou ato oficial, que permita periodicidade de reajustamento do aluguel em espaço de tempo inferior àquela prevista na legislação vigente à época da

celebração do Contrato, pactuam as partes, desde já, em caráter irrevogável e irretratável, que, automática e independentemente de aviso ou notificação, os reajustamentos passarão a ser efetuados na menor periodicidade permitida pelo novo ordenamento legal, de acordo com o IGP-M ou IGP, ambos da FGV, somente sendo aplicado outro índice diante de expressa determinação legal em legislação posterior.

1.3 – Além do aluguel mensal convencionado, correrão por conta da **LOCATÁRIA** os impostos federais, estaduais e municipais (IPTU), coleta de lixo, consumo de água e esgoto (SANEPAR), consumo de energia elétrica (COPEL), consumo de gás, seguro contra incêndio, contribuições e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ora locado, bem como outras taxas legais, mesmo aquelas que forem criadas ou que a **LOCATÁRIA** der causa em razão da finalidade da locação, obrigando-se a **LOCATÁRIA** a realizar o pagamento junto aos órgãos arrecadadores nas datas especificadas em cada título, com exceção do IPTU, cujas parcelas serão cobradas no boleto de aluguel, com rigorosa pontualidade, podendo a **LOCADORA** exigí-los juntamente com o aluguel ou ainda solicitar a exibição, a qualquer tempo, dos respectivos comprovantes.

1.4 – Caso incida taxa de condomínio sobre o imóvel, esta deverá ser paga diretamente pela **LOCATÁRIA** em locais e data determinadas pelo síndico ou administradora do condomínio. Os valores e/ou encargos decorrentes de atrasos, serão de responsabilidade exclusiva da **LOCATÁRIA**. Em casos excepcionais, em que a **LOCADORA** ou sua **ADMINISTRADORA** estabeleça e oriente, a **LOCATÁRIA** não deverá pagar a taxa condominial conforme determinado pelo síndico ou administradora do condomínio, mas sim, através do boleto de locação, onde a taxa de condomínio será lançada.

1.4.1 – Em caso de atraso recorrente no pagamento da taxa condominial, a **LOCADORA** ou sua **ADMINISTRADORA** poderá, após notificar a **LOCATÁRIA**, assumir o pagamento das taxas atrasadas e futuras, e cobrará da **LOCATÁRIA** o valor pago juntamente com o boleto de aluguel.

1.5 – Fica ainda a **LOCATÁRIA** responsável pelas multas, juros, correção monetária, majorações dos impostos, taxas, outros encargos, além de outras despesas que vierem a incidir sobre os encargos legais e/ou contratuais, cobrados pelo Estado, condomínio ou qualquer outro órgão competente encarregado da cobrança, bem como aquelas que derem causa em razão da retenção ou extravio dos respectivos avisos de lançamentos.

1.6 – Se a **LOCADORA** antecipar os pagamentos, a ela pertencerão as vantagens daí advindas, salvo se a **LOCATÁRIA**, de imediato, reembolsá-los integralmente.

1.7 – O pagamento de qualquer um dos aluguéis não implica em renúncia ou perda do direito de obter a cobrança de eventuais diferenças de aluguéis, encargos, tributos, tarifas e demais obrigações contratuais e/ou legais que não tiverem sido lançadas nos respectivos recibos de aluguel, com encargos incidentes, a partir do vencimento de cada parcela.

1.8 – A **LOCATÁRIA** fica dispensada do pagamento das despesas de encaminhamento de boleto e despesas bancárias caso escolha a opção de retirar o seu boleto diretamente no escritório da **ADMINISTRADORA**, sendo que esta opção deverá ser manifestada neste ato, visto que na

omissão da **LOCATÁRIA**, será entendido como escolhida a opção da emissão do boleto para pagamento com custo mensal de R\$ 2,50 (dois reais e cinquenta centavos) por boleto.

1.9 – Caso a parte **LOCATÁRIA** não receba o boleto bancário com antecedência ao prazo do vencimento estipulado no item J do Quadro Resumo, deverá entrar em contato com a **ADMINISTRADORA**, antes da data de vencimento, através dos canais de comunicação, telefones (41) 3367-6767 / (41) 99967-6767, ou e-mail: locacao@cezarimoveis.com.br, ou comparecer diretamente no escritório da **ADMINISTRADORA** para retirada de novo boleto, no endereço já mencionado, de segunda à sexta-feira, durante o horário comercial, das 8h00 às 18h00. Se o dia convencionado cair em sábados, domingos ou feriados, o prazo será prorrogado automaticamente para o primeiro dia útil seguinte.

1.10 – Fica pactuado entre as partes que todas as despesas bancárias, postais (com aviso de recebimento ou carta simples), notificações, fotocópias, reconhecimentos de firma ou outras despesas ocasionadas por motivo de envio de documentação de interesse da parte **LOCATÁRIA**, serão levadas a débito junto com o aluguel mensal.

1.11 – A **LOCATÁRIA** não terá o direito de reter ou consignar o pagamento de aluguel ou quaisquer outros encargos, sob alegação de não terem sido atendidas exigências porventura solicitadas.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO VENCIMENTO DO CONTRATO, SUA RENOVAÇÃO E PRORROGAÇÃO

2.1 – O presente Contrato é firmado por prazo de vigência determinado, conforme item H do Quadro Resumo, sendo que, vencido o prazo, o imóvel deverá ser entregue ao **LOCADOR** livre e desocupado de pessoas e coisas, e conforme condições estabelecidas na Cláusula Sétima, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

2.2 – Este Contrato poderá ser renovado, desde que haja concordância e interesse de ambas as partes, sendo que, no caso de renovação, o **LOCADOR** poderá exigir novo contrato escrito e substituição de garantias, se entender que as anteriormente dadas não forem suficientes para garantir o novo contrato.

2.3 – Quando não expressamente renovado pelas partes, nos termos dos artigos 46, § 1º, 47, 50 e 56, § único, todos da Lei 8.245/1991, findo o prazo de vigência estipulado no item H do Quadro Resumo, se a **LOCATÁRIA** permanecer no imóvel por mais de 30 (trinta) dias, sem oposição da **LOCADORA**, e não sendo assinado outro contrato, concordam as partes que a locação passará a vigorar por prazo indeterminado, valendo todas as cláusulas e condições ajustadas neste instrumento.

2.4 – Prorrogado o Contrato por prazo indeterminado, na forma do parágrafo anterior, a locação poderá ser rescindida a qualquer tempo, por qualquer uma das partes, mediante notificação por escrito e com aviso de recebimento, com prazo mínimo para desocupação de 30 (trinta) dias. Caso a **LOCATÁRIA** desocupe o imóvel antes deste prazo, o aluguel correrá até o trigésimo dia contado da notificação ao **LOCADOR** ou sua **ADMINISTRADORA**.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DIREITOS E DEVERES DA LOCATÁRIA

3.1 – A LOCATÁRIA terá o direito à utilização do imóvel locado durante todo o período de vigência do presente Contrato, devendo, para tanto, manter ao longo de todo o prazo de locação a forma e a destinação do imóvel como estabelecidos neste instrumento.

3.2 – Em sendo o imóvel colocado à venda pela **LOCADORA**, a **LOCATÁRIA** será notificada e, conforme disposto nos termos do art. 27 e seguintes da Lei 8.245/1991, terá o direito de preferência para sua aquisição nas mesmas condições oferecidas a terceiros, devendo a **LOCATÁRIA** se manifestar no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da notificação.

3.3 – A preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão ou incorporação.

3.4 – Não tendo interesse em exercer sua opção de compra, fica acordado desde já que a **LOCATÁRIA** permitirá que interessados possam visitar o imóvel, em dias e horários previamente estabelecidos com a **LOCADORA** e/ou **ADMINISTRADORA**, no período entre 9h00 e 20h00, sob pena de infração contratual e aplicação de multa se não o fizer.

3.5 – A LOCATÁRIA se obriga, no prazo de 15 (quinze) dias a partir da assinatura deste Contrato, a proceder a alteração, para seu nome e responsabilidade, das contas de água, luz e gás (quando for o caso), sob pena de rescisão contratual e cancelamento do fornecimento de água, luz e gás, exibindo o comprovante, no mesmo prazo, à **ADMINISTRADORA**.

3.6 – O IPTU será cobrado juntamente com o aluguel mensal, ficando a **LOCATÁRIA** obrigada a entregar à **ADMINISTRADORA** os avisos de lançamento de imposto predial, tão logo os receba do órgão lançador, caso ocorra, sob pena de multa contratual se não o fizer.

3.7 – Caso o imóvel tenha condomínio, conforme art. 23, inc. XII, § 1º, alínea “a”, da Lei 8.245/1991, fica a parte **LOCATÁRIA** responsável por verbas trabalhistas oriundas de contratos de trabalho de funcionários de condomínios referentes ao período de locação, mesmo que estas cobranças venham a ser feitas posteriormente à rescisão de locação.

3.8 – A LOCATÁRIA, bem como seus herdeiros e sucessores, e quem estiver no imóvel, declaram que utilizarão o imóvel de modo a não incomodar terceiros, vizinhos ou outros, em qualquer hora ou circunstância, respeitando e cumprindo o artigo 42 do Decreto Lei 3.688/1941, e, tratando-se de imóvel em condomínio, se obrigam a cumprir e fazer cumprir fielmente as estipulações da Convenção do Condomínio e as de seu Regulamento Interno, que passam a integrar o presente Contrato, bem como de outro regulamento se houver, inclusive no que diz respeito às regras para mudança para o imóvel ou de sua saída, conforme a Lei 8.245/1991, artigo 23, inciso X, sob pena de tipificar infração contratual, punível na forma adiante convencionada.

3.9 – Na ocorrência de incêndio no imóvel locado, a responsabilidade será da **LOCATÁRIA**, e, para prevenir tal responsabilidade, fica expressamente autorizada a **LOCADORA** a cobrar, juntamente com o aluguel, o prêmio do referido seguro. O seguro será feito pela

ADMINISTRADORA, em companhia seguradora de confiança, em valor que, na ocorrência de sinistro, lhes garanta adequada indenização.

3.10 – A LOCATÁRIA se obriga a levar ao conhecimento da **LOCADORA**, por meio de sua **ADMINISTRADORA**, e por escrito, eventual turbacão de terceiros, bem como infiltração de água ou umidade para as providências cabíveis, devendo ainda proceder à entrega de todas as intimações, correspondências ou avisos das autoridades públicas, guias de impostos ou taxas, carnês de pagamentos de prestações, atas e comunicações de condomínio, ainda que a si dirigidas (art. 23, inc. VII da Lei 8.245/1991), no prazo de 24 (vinte e quatro) horas a contar do recebimento, sob pena de responder pelos acréscimos ou multas resultantes da não entrega.

3.11 – A LOCATÁRIA não poderá fazer cessão deste Contrato, mediante transferência, empréstimo, sublocação total ou parcial do imóvel, seja a título gratuito ou oneroso, mesmo que temporariamente, ainda que à ascendente, descendente ou parente de qualquer grau, de forma indireta por fusão, incorporação ou alienação das quotas sociais, ou mesmo transformação em outra pessoa jurídica, feitas através de alteração do contrato social ou modificação de firma individual, sem o consentimento prévio e por escrito da **LOCADORA** ou de sua **ADMINISTRADORA**, sob pena de caracterizar infração contratual, motivo de multa, rescisão contratual e consequente despejo.

3.12 – Não poderá a parte **LOCATÁRIA**, sem prévia autorização escrita da parte **LOCADORA**, inscrever anúncios e letreiros na fachada e nas dependências internas do imóvel locado.

3.13 – Os custos das vistorias no imóvel locado, visando identificar o estado de conservação e uso em que se encontra, tanto na entrada quanto na saída do imóvel, realizadas pela **ADMINISTRADORA**, serão de responsabilidade da **LOCATÁRIA**.

3.14 – No caso de locação com finalidade não residencial, a **LOCATÁRIA**, declara ter recebido a informação do número da indicação fiscal ou inscrição municipal do **IPTU** do imóvel objeto desta locação, antes da celebração do presente instrumento, para fins de conhecimento do uso permitido pela Municipalidade (Consulta Comercial), assumindo assim todos os riscos da locação, não lhe cabendo nenhum direito de indenização sob qualquer pretexto, nem isenção de multa em caso de rescisão contratual antes do término da vigência da locação, caso seja impedido o uso pela Municipalidade. Em caso de mudança de zoneamento e/ou utilização futura do imóvel, não caberá à **LOCATÁRIA** qualquer direito de indenização sob qualquer pretexto.

3.15 – Salvo declaração escrita da parte **LOCADORA**, quaisquer tolerâncias ou concessões por ela realizadas não implicarão em renúncia de direitos ou em alteração contratual, não se constituindo em modificação, bem como não poderão ser invocadas pela parte **LOCATÁRIA** como procedentes para se furtar ao cumprimento do Contrato ou ensejar qualquer novação.

CLÁUSULA QUARTA – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL LOCADO E SUA MANUTENÇÃO

4.1 – A LOCATÁRIA declara para todos os fins e efeitos de direito, que recebeu o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, identificado no termo de vistoria de entrada firmado, que passa a fazer parte integrante do presente Contrato, obrigando-se pela sua

completa reparação, de modo que, ao restituir o imóvel e seus acessórios, o entregue nas mesmas condições iniciais recebidas.

4.2 – A LOCATÁRIA não poderá realizar qualquer obra ou modificação no imóvel sem o prévio e expresso consentimento da **LOCADORA**, sejam elas úteis, necessárias ou voluptuárias, bem como fazer instalações e adaptações, instalar equipamentos e outros itens que afetem o bem. Caso venha a fazer sem o consentimento prévio e expresso da **LOCADORA**, estas serão de responsabilidade exclusiva da **LOCATÁRIA**, a qual responderá pessoalmente perante terceiros.

4.2.1 – Fica estabelecido que as obras, consertos ou reformas correrão por conta da **LOCATÁRIA**, e, caso sua remoção não seja exigida na desocupação do imóvel, ficarão incorporadas no mesmo, sem que caiba à **LOCATÁRIA** exercer, em qualquer época e a qualquer título, o direito de indenização, compensação, reembolso ou retenção.

4.3 – Todas as modificações que afetem a estrutura do imóvel locado, tais como nos pisos, paredes internas ou externas, dentre outras introduzidas no imóvel por parte da **LOCATÁRIA**, deverão ser precedidas de projeto técnico e acompanhadas por engenheiro responsável para garantir a segurança da edificação, sendo de inteira responsabilidade da **LOCATÁRIA** quaisquer problemas provenientes destas alterações.

4.4 – Por ocasião da desocupação do imóvel locado, as obras, adaptações ou benfeitorias removíveis, promovidas pela **LOCATÁRIA**, e mesmo que autorizadas pela **LOCADORA**, deverão ser desfeitas às suas expensas, restituindo-se o imóvel na forma e condição com que foi recebido no início da locação conforme o Termo de Vistoria assinado pelas partes, se a **LOCADORA** assim solicitar. Desatendida a solicitação, a **LOCADORA** poderá mandar executar os serviços de desfazimento, que correrão por conta da **LOCATÁRIA**.

4.4.1 – Enquanto não estiverem concluídos esses serviços, continuará a **LOCATÁRIA** obrigada ao pagamento dos aluguéis e encargos que se vencerem, mesmo que não esteja ocupando o imóvel.

4.4.2 – É facultado à **LOCADORA** e/ou sua **ADMINISTRADORA**, recusar-se ao recebimento das chaves sem que o imóvel esteja em perfeitas condições e no mesmo estado em que a **LOCATÁRIA** o recebeu.

4.5 – Todas as obras com a finalidade de conservação do imóvel locado, sejam pequenas, médias ou grandes, como consertos de torneiras, substituições de vidros, reparação ou substituição de aparelhos das instalações de água, luz, telefone, internet, pinturas e conservação de reparos de reboco, louças, instalações sanitárias, bem como qualquer dano causado por terceiros sob sua dependência, em qualquer parte interna ou externa do imóvel, deverão ser feitas por conta da **LOCATÁRIA**. Estes reparos deverão ser feitos empregando-se material da mesma qualidade do que foi usado anteriormente na parte danificada.

4.6 – Na ocorrência de eventual turbulação de terceiros, bem como infiltração de água ou umidade, a **LOCATÁRIA** deve comunicar por escrito a **LOCADORA**, por meio de sua **ADMINISTRADORA**, para as providências cabíveis.

4.7 – É dever da **LOCATÁRIA** reparar, de imediato, às suas expensas, qualquer estrago que tenha sido causado por qualquer um de seus familiares, hóspedes, empregados, prepostos ou visitantes.

4.8 – É dever da **LOCATÁRIA** fazer a manutenção periódica de bens materiais, caso existam, tais como: maquinários, portões eletrônicos, interfones, caldeiras, motores, banheira de hidromassagem, aquecedores, teto retrátil, piscina, etc.

4.9 – Fica desde já autorizada a **LOCADORA**, bem como sua **ADMINISTRADORA**, a vistoriar o imóvel, sempre que achar necessário, mediante comunicação prévia. A **LOCATÁRIA** não poderá se opor, sob pena de tipificar infração contratual, punível na forma prevista no presente instrumento.

4.10 – Se a **LOCATÁRIA** notificar a **LOCADORA** da ocorrência de uma das hipóteses previstas nesta Cláusula Quarta, fica desde já ciente de que o eventual silêncio ou inércia da **LOCADORA** não se traduzirá em consentimento tácito.

4.11 – A **LOCADORA** não responderá em nenhum caso, por quaisquer danos que venha a sofrer a **LOCATÁRIA** em decorrência de rompimento de canos, chuvas, defeitos de esgotos ou fossas, incêndios, arrombamentos, roubos, furtos e outros eventos de caso fortuito ou de força maior.

CLÁUSULA QUINTA – DAS INFRAÇÕES CONTRATUAIS, MULTAS E DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1 – No caso de pagamento do aluguel após o 20º dia do mês e/ou atraso no pagamento dos demais encargos ou obrigações legais ou contratuais pactuadas, a importância devida será acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) mês, bem como correção monetária pelo mesmo índice pactuado neste Contrato para reajuste do valor do aluguel, mais multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito atualizado, bem como honorários advocatícios no percentual de 10% (dez por cento) em caso de cobrança extrajudicial e, 20% (vinte por cento) sobre o valor total do débito em caso de necessidade de ajuizamento de processo judicial (art. 62, inc. II, alínea “d” da Lei 8.245/1991), assim como em caso de purgação de mora, sem prejuízo ainda da multa contratual prevista no parágrafo 5.6 a seguir.

5.2 – Pactuam as partes, desde já, que será considerado nulo ou inexistente, o pagamento de aluguéis e encargos realizados pela **LOCATÁRIA** por meio de ordens de crédito ou de pagamento, remessa de cheques ou valores depositados em conta da **LOCADORA** ou de sua **ADMINISTRADORA**, bem como outros meios que não sejam autorizados expressamente pela **LOCADORA** ou sua **ADMINISTRADORA**.

5.3 – Outrossim, caso os valores dos aluguéis e demais encargos forem pagos por meio de cheques emitidos pela **LOCATÁRIA** e ocorra, eventualmente, a devolução dos mesmos, ou seja, não compensação, independentemente do motivo alegado para devolução, automaticamente será tida como cancelada a autenticação ou recebimento auferido no respectivo recibo, cabendo à **ADMINISTRADORA** a faculdade de lançar os valores dos respectivos cheques, acrescidos da diferença contratual devida, no recibo do aluguel do mês subsequente, independentemente de qualquer aviso ou notificação.

5.4 – Fica desde já convencionado que, para o caso de atraso no pagamento dos aluguéis, encargos, descumprimento de demais obrigações contratuais ou legais relativas ao presente Contrato, os recibos e demais documentos serão encaminhados para o Escritório de Advocacia da **LOCADORA** ou de sua **ADMINISTRADORA**, a partir do 15º (décimo quinto) dia a contar do primeiro vencimento da primeira obrigação descumprida, sendo devidos todos os encargos e demais penalidades estipulados no presente contrato, além daqueles decorrentes de cada título e/ou encargo.

5.5 – A parte **LOCATÁRIA** fica desde já ciente de que a **ADMINISTRADORA** é associada ao SCPC - Serviço Central de Proteção ao Crédito, da Associação Comercial do Paraná, BDI - Banco de Dados Imobiliários, e, por acordo firmado com esses órgãos de proteção ao crédito, poderá exercer o direito de comunicar e registrar junto aos mesmos todo e qualquer atraso de pagamento de aluguéis e encargos por mais de 30 (trinta) dias, bem como ocorrências relativas à infração contratual e danos no imóvel não reparados, cuja inscrição permanecerá até o pronto pagamento das importâncias devidas por força do presente Contrato de Locação, sendo devido o levantamento da respectiva inscrição junto ao SCPC ou outro órgão de proteção ao crédito somente após o pagamento total do débito existente, inclusive demais encargos previstos em contrato e honorários advocatícios, sendo que, para o caso de pagamento em cheque, o procedimento ocorrerá somente após a compensação do mesmo. Fica concedido à **LOCADORA** e/ou sua **ADMINISTRADORA**, o prazo de 5 (cinco) dias úteis para providenciar as respectivas baixas.

5.6 – A parte que, comprovadamente, infringir o presente Contrato, em qualquer um de seus termos, ficará sujeita ao pagamento da multa contratual, em benefício da outra, correspondente a 03 (três) vezes o valor do aluguel vigente à época da infração contratual, atualizada conforme parágrafo 1.1 da Cláusula Primeira, até a data do pagamento. Em sendo o infrator a parte **LOCATÁRIA**, além da multa contratual estará sujeita ao despejo sem prejuízo da rescisão contratual, por opção da **LOCADORA**, bem como demais encargos contratuais e demais comunicações previstas neste instrumento, inclusive aluguéis em atraso, independente de perdas e danos, se houver, desde que, notificada, a **LOCATÁRIA** não sane o descumprimento no prazo de 15 (quinze) dias contados da data do recebimento da Notificação de Descumprimento Contratual.

5.7 – A multa contratual para a parte infratora será sempre devida integralmente, seja qual for o tempo decorrido do presente Contrato, e tantas vezes quantas forem as infrações contratuais, sem prejuízo da multa devida por rescisão contratual pela **LOCATÁRIA** ou pela **LOCADORA** ainda dentro do prazo de vigência, que será aplicada de forma proporcional ao período de cumprimento do Contrato, conforme o art. 4 da Lei 8.245/1991. Sendo a **LOCATÁRIA** a parte infratora, além desta multa estará também submetida aos encargos fixados no parágrafo 5.1 desta Cláusula Quinta.

5.8 – Em quaisquer dos casos previstos no artigo 40 da Lei 8.245/1991, a **LOCADORA** poderá exigir novos fiadores ou a substituição da modalidade da garantia. Em não cumprindo a **LOCATÁRIA** a exigência no prazo de 30 (trinta) dias ou outro que vier a ser assinalado a contar da notificação expressa da **LOCADORA**, estará sujeita à multa prevista no § 5.6 desta Cláusula Quinta, motivando a rescisão contratual por infração legal e contratual, passível de ação de despejo.

5.9 – A infração comprovada de qualquer uma das cláusulas estabelecidas no presente Contrato, sujeitará a parte infratora ao pagamento da multa pactuada nesta Cláusula Quinta, sem prejuízo da imediata rescisão do Contrato, por opção da **LOCADORA**, das demais obrigações pactuadas, vencidas e vencíveis, e da plena indenização por perdas e danos, cobrável ou não por ação executiva, das comunicações previstas neste instrumento, além do pagamento de todas as despesas judiciais e outras sanções que o caso indicar, desde que, notificada e sendo a **LOCATÁRIA** a infratora, não sane o descumprimento no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do recebimento da notificação.

5.10 - Durante a vigência do presente contrato de locação é expressamente vedado, tanto à **LOCATÁRIA**, e ou pessoas que em nome destas atuem, a realização de tratativas e ou entendimentos diretamente com o **LOCADOR** quanto a reparos, questões contratuais ou legais, assim como a questões extrajudiciais ou judiciais. Sendo comprovada tal infração contratual por parte da **LOCATÁRIA** será aplicada multa no valor correspondente a 01 (um) aluguel vigente e, com mesma data de vencimento do fato constatado, devidamente atualizada com correção monetária pelo IGP-M e juros de mora de 1% ao mês até o pagamento realizado à **ADMINISTRADORA**. Quaisquer entendimentos que se façam necessários deverão ser realizados no escritório da ora **ADMINISTRADORA E PROCURADORA DA PARTE LOCADORA**, na presença de um representante legal desta.

CLÁUSULA SEXTA – DA RESCISÃO DO CONTRATO

6.1 – O presente Contrato poderá ser rescindido: (i) por acordo mútuo entre as partes; (ii) por denúncia unilateral, desde que respeitadas as regras desse Contrato; (iii) no caso de infração de qualquer uma das cláusulas deste Contrato ou das leis regentes das locações de imóveis, dentre as quais o Código Civil vigente; (iv) em casos de desapropriação total ou parcial do imóvel locado; ou (v) na ocorrência de incêndio, acidente ou qualquer outro evento que importe em obras no imóvel que impeçam o seu uso por mais de 30 (trinta) dias; ou outros que impliquem na impossibilidade de seu uso, tais como definidos nessa cláusula.

6.2 – Dado o prazo de término do Contrato, conforme estabelecido no item H do Quadro Resumo, o imóvel poderá ser entregue pela **LOCATÁRIA** ou solicitado pela **LOCADORA** sem a incidência de qualquer multa ou penalidade, devendo serem respeitadas todas as regras para desocupação e entrega do bem como definidas nesse instrumento.

6.3 – Findado o prazo estabelecido do Contrato (item H do Quadro Resumo) sem que haja renovação por escrito entre as partes, a locação passará a vigorar, independentemente de aviso por escrito, por prazo indeterminado, de acordo com o disposto na Lei 8.245/1991, em seus artigos 46, § 1º, 47, 50 e 56, § único, conforme o caso, inclusive consideradas suas posteriores alterações, continuando a valer todas as cláusulas do presente instrumento até a efetiva entrega das chaves, inclusive, e especialmente, a garantia fiança, conforme art. 39 da Lei 8.245/1991, com o aluguel reajustado.

6.3.1 – Havendo interesse da **LOCATÁRIA** em rescindir o Contrato, esta deverá comunicar à **LOCADORA** ou sua **ADMINISTRADORA** com prazo de antecedência mínima de 30 (trinta) dias, e sendo interesse da **LOCADORA** em retomar o bem, esta deverá igualmente comunicar

a **LOCATÁRIA**, concedendo-lhe igual prazo para desocupação, prazo este necessário também para proceder com a vistoria de saída no imóvel locado, sendo que o descumprimento do prazo em questão implicará na aplicação da multa no valor de 1 (um) aluguel e encargos vigentes na época da rescisão, na forma do art. 6º, § único da Lei 8.245/1991. Durante este prazo, a **LOCATÁRIA** não fica desobrigada ao pagamento de aluguéis devidos.

6.4 – No caso de rescisão do Contrato ainda dentro do prazo de vigência, a parte que der causa ficará sujeita ao pagamento da multa contratual, em benefício da outra parte, correspondente a 03 (três) vezes o valor do aluguel vigente à época da rescisão, que será cobrada de forma proporcional ao período faltante para o cumprimento do prazo de vigência, conforme o artigo 4º da Lei 8.245/1991, sem prejuízo do cumprimento das demais obrigações contratuais no que diz respeito às condições de entrega do imóvel.

6.4.1 – O pagamento da multa contratual por rescisão antecipada do Contrato não desobrigará a **LOCATÁRIA** do pagamento do aluguel e encargos, proporcionalmente até o dia da entrega das chaves, nem da entrega do bem no estado que o recebeu, sob pena de, não o fazendo, incidir na multa por descumprimento do Contrato fixada na Cláusula Quinta, constituindo-se ditas penalidades, por serem valores líquidos e certos, em Título Executivo Extrajudicial, a par do disposto no inciso II do artigo 784 do Código de Processo Civil – CPC/2015.

6.5 – Fica facultado à **LOCADORA** considerar rescindida a presente locação por culpa da **LOCATÁRIA**, nos seguintes casos:

- (i) o não pagamento de qualquer aluguel por um prazo superior a 30 (trinta) dias;
- (ii) o pagamento em atraso de até 10 (dez) aluguéis sucessivos;
- (iii) o pagamento de até 10 (dez) aluguéis alternados, com atraso superior a 15 (quinze) dias;
- (iv) o falecimento da **LOCATÁRIA**, não sendo esta substituída por seus herdeiros no prazo de 30 (trinta) dias da data de falecimento, ou no caso de decretação de falência da empresa **LOCATÁRIA**, se for o caso.

6.6 – Fica autorizada a **LOCADORA** a rescindir o presente Contrato e promover ação de despejo ou qualquer outra ação locatícia, motivada pelo inadimplemento ou descumprimento das obrigações contratuais e/ou legais assumidas pela **LOCATÁRIA**, a qual nem por isso fica desobrigada de indenizar a **LOCADORA** das custas judiciais, honorários advocatícios, multa contratual e todas as demais despesas e obrigações decorrentes dos aludidos procedimentos, na forma estipulada no presente instrumento.

6.7 – Nenhuma intimação da Saúde Pública será motivo para a **LOCATÁRIA** abandonar o imóvel locado, ou pedir rescisão do Contrato, salvo procedentes vistorias judiciais, que provem estar a construção ameaçada de ruína.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA ENTREGA DAS CHAVES

7.1 – A **LOCATÁRIA** se compromete a restituir o imóvel locado nas mesmas condições previstas contratualmente, principalmente conforme aquelas definidas na Cláusula Quarta deste Contrato e termo inicial de vistoria, responsabilizando-se por todos os danos ou estragos causados ao imóvel e valores correspondentes para sua reparação, sendo que, em inexistindo acerto

amigável ou extrajudicialmente, os respectivos valores serão cobrados judicialmente das partes **LOCATÁRIA** e, se for o caso também da **GARANTIDORA**, além do aluguel durante o tempo necessário à realização dos respectivos reparos.

7.2 – Fica desde já convencionado que as pinturas e os demais reparos a que se obriga a **LOCATÁRIA** a realizar no imóvel locado, serão efetuados nas mesmas cores de tintas existentes quando do início da locação, qualidade de marcas, materiais e características, seja qual for o lapso temporal de permanência da **LOCATÁRIA** no imóvel, tudo a critério de aprovação pela **LOCADORA** e/ou sua **ADMINISTRADORA**.

7.2.1 Declara a **LOCATÁRIA**, para todos os fins e efeitos de direito, que, em recebendo o imóvel locado com pintura interna nova, 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. A **LOCATÁRIA** declara ainda estar ciente de que, não devolvendo o imóvel pintado internamente, a **GARANTIDORA** indenizará a **LOCADORA** pelo ônus da pintura, e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago. A **LOCATÁRIA** deverá comunicar o sinistro à **GARANTIDORA** no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.

7.3 – Assume a **LOCATÁRIA** 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 **LOCADORA**, agendando data e horário por escrito, e nela comparecer para apuração de existência ou não de danos, e mantendo ligados os fornecimentos de luz e água.

7.3.1 – Havendo danos, fica a critério da **LOCATÁRIA** providenciar os devidos reparos ou deixar ao encargo da **LOCADORA**. Optando por não efetuar os reparos, obriga-se a **LOCATÁRIA** a indenizar pelos estragos apontados na vistoria de saída pelo menor valor dos dois orçamentos a serem realizados pela **LOCADORA**.

7.3.2 – Optando a **LOCATÁRIA** por reparar os danos, após finalizar as reformas deve a mesma 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 7.3.1 anterior.

7.3.3 – A **LOCATÁRIA** 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 ela ou pela **LOCADORA** ou por sua **ADMINISTRADORA**.

7.4 – A **LOCATÁRIA** assume o compromisso de, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, após a vistoria de saída, comparecer junto à **ADMINISTRADORA** para os acertos finais, sob pena de, não o fazendo, nos termos dos artigos 389, 402 e 403 do Código Civil Brasileiro, ficar responsável pelo pagamento do orçamento próprio da **LOCADORA** ou reembolso das notas e recibos caso os danos e reparos já tenham sido realizados, acrescido de correção monetária oficial, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, demais encargos contratuais, bem como aluguéis até a conclusão dos reparos conforme o menor valor de dois orçamentos, tudo desde já autorizado que seja automaticamente lançado no recibo de aluguel de acerto final, referente à rescisão contratual.

7.5 – A parte **LOCATÁRIA** concorda provisionar mensalmente o valor igual a 5% (cinco por cento) do valor do aluguel líquido mensal, como Fundo de Conservação de Imóvel – FCI, valor cumulativo e não corrigido, para custeio dos reparos necessários no imóvel locado, relativos à apuração/vistoria ao final do período de ocupação do imóvel locado, quando serão verificadas se as condições de higiene e conservação do imóvel se equivalem aos da data da locação/ingresso da **LOCATÁRIA** no imóvel. Caso a importância provisionada acumulada seja suficiente para cobrir as despesas orçadas para recolocá-lo nas condições especificadas no relatório de vistoria e, havendo saldo, o mesmo será restituído à **LOCATÁRIA**. Caso o valor acumulado seja insuficiente para cobrir as despesas orçadas, a **LOCATÁRIA** deverá complementar a diferença.

7.6 – Ao término da locação ou devolução do imóvel, a **LOCATÁRIA** deverá entregar todas as chaves do imóvel (internas e externas), eventuais controles e tags, bem como comprovantes de quitação das despesas de energia elétrica (COPEL), água (SANEPAR), gás, carta do síndico ou da administradora do condomínio, se for o caso, informando não haver pendências de condomínio, comprovante de retenção do imposto de renda, se for o caso, além de outros decorrentes das obrigações contratuais ou legais relativas ao imóvel locado, nos termos do presente instrumento.

7.7 – Sendo entregues as chaves pela **LOCATÁRIA**, sem a solicitação de vistoria de saída, comprometem-se as partes **LOCATÁRIA** e **GARANTIDORA** a aceitarem a vistoria que será realizada pela **LOCADORA** e, constando danos, a indenizá-los pelo valor correspondente ao menor dos dois orçamentos feitos pela **LOCADORA**.

7.8 – A **LOCATÁRIA**, desde já, autoriza a **LOCADORA** e/ou sua **ADMINISTRADORA** a receber as chaves do imóvel mesmo que de terceiros, independentemente de estar portando autorização para tanto, podendo o mesmo assinar o respectivo Recibo de Entrega das Chaves e acompanhar a vistoria de saída, se desejar.

7.9 – É facultado à **LOCADORA** recusar-se ao recebimento das chaves caso o imóvel não esteja em perfeitas condições e no mesmo estado em que a **LOCATÁRIA** o recebeu no início da locação, ou no caso dos comprovantes de quitação citados no parágrafo 7.6 anterior não tenham sido apresentados, em ambos os casos continuarão correndo por conta da **LOCATÁRIA** os aluguéis e demais encargos até a data em que efetivamente restituir o imóvel nas condições da vistoria inicial, bem como apresentar a documentação exigida.

7.10 – Permanecendo a **LOCATÁRIA** no imóvel após escoado o prazo para a desocupação voluntária, nos casos de denúncia condicionada, pagará ela 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 8.245/1991, quando a desocupação não vier a ocorrer na data convencionada em acordo.

7.11 – A devolução das chaves não significará quitação dos débitos existentes, pois a quitação destes só se fará mediante recibo específico.

7.12 – A entrega das chaves se caracterizará somente com o Recibo de Entrega das Chaves devidamente assinado entre as partes.

CLÁUSULA OITAVA – DA GARANTIA LOCATÍCIA

8.1 – A LOCATÁRIA realizou a contratação da CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.027.928/0001-90, com sede na Rua Visconde do Rio Branco, 1488, 5º andar, sala 501, Centro, Curitiba/PR, a qual, se compromete a efetuar o pagamento de eventuais débitos relativos ao aluguel e demais encargos da presente locação que venham a ser inadimplidos pela **LOCATÁRIA**, conforme condições e limitações constantes nos Termos e Condições Gerais dos Serviços CREDPAGO, que integram o presente Contrato como Anexo I.

8.2 – As partes declaram expressamente que estão cientes de todas as condições e limitações relativas à fiança prestada pela CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A., notadamente no tocante: (i) ao valor máximo de sua responsabilidade; (ii) às limitações de sua responsabilidade; (iii) ao prazo de sua vigência; (iv) às condições para sua renovação; e (v) a possibilidade da CREDPAGO, substituir a fiança prestada por outra modalidade de garantia, especialmente, por seguro garantia financeiro e (vi) às hipóteses de sua exoneração. (vi) às hipóteses de sua exoneração.

8.3 – A LOCATÁRIA declara expressamente, ainda, que está ciente que, em caso de exoneração da CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A da condição de fiadora, caberá a ela promover, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a substituição da garantia prestada, sob pena de infração contratual e ajuizamentos da competente ação de despejo.

8.4 - A ADMINISTRADORA, neste ato e na qualidade de representante da LOCADORA, declara expressamente que confere à CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A ou ao advogado por ela indicado, amplos poderes para fins de notificação da LOCATÁRIA e desocupação do imóvel.

CLÁUSULA NONA – DO IMPOSTO DE RENDA

9.1 – Nos casos em que a **LOCATÁRIA** for pessoa jurídica, e a **LOCADORA** for pessoa física, e sobre o valor do aluguel incidir imposto de renda retido na fonte, a **LOCATÁRIA** obriga-se a apresentar mensalmente à **ADMINISTRADORA**, os comprovantes de pagamentos dos respectivos recolhimentos, em formulário próprio, bem como, em janeiro de cada ano, a Declaração de Imposto de Renda Retido na Fonte – DIRF – anual, nos termos da legislação fiscal, sob pena de, não o fazendo, incorrer em infração contratual, punível na forma convencionada neste Contrato.

9.2 – A infração desta Cláusula propiciará à **LOCADORA** o direito de rescindir a locação sem prejuízo do ressarcimento de eventuais importâncias a que for obrigada a recolher, a título de imposto, multa, correção monetária ou qualquer outro tipo de penalidade, pela não apresentação dos comprovantes mencionados no parágrafo 9.1 acima, referentes a todo período da locação dentro do ano anterior, ficando a critério da **LOCADORA** levar ao conhecimento das autoridades competentes para averiguação da ocorrência de apropriação indébita (artigo 168 do Código Penal). A obrigatoriedade da entrega do documento de que trata a presente Cláusula se aplica também no caso de distrato contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS NOTIFICAÇÕES, INTERPELAÇÕES E CITAÇÕES

10.1 – A parte **LOCATÁRIA** autoriza expressamente que a parte **LOCADORA**, em decorrência da relação locatícia, proceda sua citação inicial, interpelações, intimações, notificações e ou outro ato de comunicação judicial ou extrajudicial, via e-mail, correspondência via postal, assim como pelas demais formas previstas na legislação em vigor, inclusive aquelas relativas às intimações conforme dispõem o artigo 62, inciso III e, artigo 67, incisos II e VII, ambos da Lei 8.245/1991.

10.2 – Para efeito judicial de citação ou até mesmo intimações e notificações, seja judicial ou extrajudicial, fica expressamente convencionado que a parte **LOCATÁRIA**, entre si, ou seja, todos os locatários envolvidos no presente Contrato, nomeiam-se mutuamente procuradores uns dos outros, para o fim específico de receber um em nome do outro, em representação recíproca, inclusive nas pessoas de seus cônjuges e vice-versa, para que a presente Cláusula seja instrumento de outorga, sem possibilidade de revogação até que se extingam as obrigações contratuais, principalmente em caso de despejo, cobrança, reparação de danos, execução, além de outras relacionadas às questões oriundas da presente relação locatícia.

10.3 – A representação legal da locação será exercida por qualquer membro da parte **LOCATÁRIA**, os quais respondem solidariamente pela integridade do Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1 – A **LOCADORA**, por meio de sua **ADMINISTRADORA**, poderá verificar, a qualquer tempo, a fiel observância das obrigações assumidas pela **LOCATÁRIA**, ingressando no imóvel entre 9h00 e 20h00, mediante aviso prévio à **LOCATÁRIA**, com antecedência mínima de 24 horas, a qual não poderá se opor.

11.2 – As partes declaram ter integral conhecimento da Lei 8.245/1991 e de suas alterações, que rege as locações de imóveis, bem como demais dispositivos aplicados à espécie.

11.3 – O Contrato ora firmado substitui, de pleno direito, todo e qualquer entendimento ou qualquer outro documento anteriormente firmado entre as partes, ficando eles sem quaisquer efeitos jurídicos, em favor da validade e eficácia do presente vínculo contratual, para todos os fins de direito, que é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, não competindo às partes arrependimento e obrigando-as por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, ao seu fiel e integral cumprimento.

11.4 – A abstenção do exercício de qualquer direito ou faculdade estabelecida no presente Contrato, constituir-se-á ato de mera liberalidade, não novando, nem criando direitos ou precedentes a serem invocados pela parte faltosa, também não prejudicando o exercício dos direitos aqui contemplados em ocasião ou situação posterior.

11.5 – Na hipótese de qualquer parte do presente instrumento ser considerada inválida ou inexecutável, por qualquer Juízo ou Tribunal, permanecerão válidas e em vigor, todas as demais

disposições deste Contrato, as quais continuarão vigorando entre as partes para todos os fins e efeitos de direito, devendo, então, as partes negociarem de boa-fé a substituição da parte considerada inválida ou inexecutável, por outra que, tanto quanto possível e de forma razoável, atinja a finalidade e os efeitos anteriormente desejados, por meio de Termo Aditivo a este Contrato.

11.6 – As partes elegem o foro da Comarca de Curitiba – Paraná, com renúncia expressa a qualquer outro existente ou que, no futuro, venha a existir, por mais especial que seja, para dirimir qualquer questão oriunda do presente Contrato.

11.7 – Fazem parte integrante do presente instrumento o Termo de Vistoria e o Termo de Entrega de Chaves.

11.8 – E, por estarem as partes contratantes: **LOCADORA e LOCATÁRIA**, de pleno acordo com todas as cláusulas acima pactuadas, que foram lidas, analisadas, discutidas e compreendidas, regendo-se juntamente com o que estatui a Lei 8.245/1991, assinam o presente Contrato, obrigando-se fielmente pelo cumprimento de todos os seus termos, por si, seus herdeiros e sucessores, apondo suas assinaturas mediante direito prévio de escolha que lhes foi dado, podendo ser de forma física, em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, ou por meio eletrônico, sendo que, em optando por esta última, também estão de acordo com o que segue:

11.8.1 – As partes contratantes, bem como as testemunhas, admitem como válidas as suas respectivas assinaturas pela forma eletrônica, utilizando de sistema eletrônico capaz de comprovar a sua autoria e a integridade deste documento, na forma do §2º do art. 10 da Medida Provisória nº 2200-2/2001, e do artigo 6º do Decreto 10.278/2020.

11.8.2 – Nesta condição, as partes renunciam: (i) à possibilidade de exigir a substituição do presente Contrato por outro em meio físico; (ii) ao envio ou entrega das vias originais do presente instrumento (não-eletrônicas); e, (iii) ao direito de recusar ou contestar posteriormente a validade das assinaturas eletrônicas

Curitiba, 07 de março de 2025.

CEZAR IMÓVEIS LTDA
p.p. LOCADORA

ELISABETH OLIVEIRA MANTOVANI
LOCATÁRIA

MARIA DE LOURDES OLIVEIRA
MANTOVANI
LOCATÁRIA

EDUARDO MANTOVANI RODRIGUES
LOCATÁRIA

ELISIE MANTOVANI RODRIGUES
LOCATÁRIA

TESTEMUNHA
CPF:

TESTEMUNHA
CPF:

(Esta página, a 17ª de um total de 17, é parte integrante e indissociável do Contrato de Locação 00001.004.08)