

CONTRATO DE LOCAÇÃO 489
IMOBILIARIA KESSLER LTDA
CNPJ: 19.606.133.0001/34
CRECI - 4092 J

QUADRO RESUMO

1-LOCADOR (A)

NOME	Celito Back;
NACIONALIDADE	Brasileira;
ESTADO CIVIL	Divorciado(a);
PROFISSÃO	Comerciante ;
RG	2.499.127;
CPF	846.261.949-15;
ENDEREÇO	Marechal Deodoro da Fonseca , 1006, Nações; Timbó

2-LOCATÁRIO (A)

Associação Esportiva T-rex Futebol Americano, inscrito no CNPJ 08.295.923/0001-20 com sede na Rua Erwin Reguse 255 apto 803, neste ato representado por seu presidente

NOME	Luiz Carmine Ferraz Bianco Jr.;
NACIONALIDADE	Brasileiro;
ESTADO CIVIL	casado
PROFISSÃO	advogado;
CPF	08.295.923/0001-20;
RG	4459872;
ENDEREÇO	rua Erwin Reguse, 255, Dos estados;

3 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO	Rua: Angola, 91
BAIRRO	Nações
COMPLEMENTO	Apto 08
CIDADE	Timbó
IMÓVEL	Apartamento tipo kitnet

4- VALOR DO ALUGUEL MENSAL E DATA DE VENCIMENTO

ALUGUEL MENSAL R\$ 680,00 (Seiscentos E Oitenta Reais)
VENCIMENTO Dia 10

5- PRAZO

NÚMERO DE MESES 30 (Trinta)
INÍCIO 01/05/2021
TÉRMINO 30/10/2023
PRIMEIRO PAGAMENTO 10/06/2021
PERÍODO DO PRIMEIRO MÊS 01/05/2021 a 31/05/2021
PERÍODO DO SEGUNDO MÊS 01/06/2021 a 30/06/2021

6- REAJUSTE DO ALUGUEL

A CADA 12 (DOZE) MESES, REAJUSTADO CONFORME ÍNDICE ACUMULADO NOS ÚLTIMOS 12 MESES. (IGPM)

7- DESTINO DA LOCAÇÃO

A PRESENTE LOCAÇÃO DESTINA- SE EXCLUSIVAMENTE AO USO RESIDENCIAL

8- F I A D O R E S:

NOME Takahiro Takahashi;
NACIONALIDADE Brasileira;
ESTADO CIVIL Divorciado
PROFISSÃO Engenheiro Mecânico
CPF 097.996.561-68;
RG 46494910;
ENDEREÇO rua Erwin Reguse, 355, Dos estados;

9 - OUTRAS GARANTIAS LOCATÍCIAS

DAS PARTES

Os signatários ao final assinados, qualificados como LOCADOR(A) e LOCATÁRIO(A), nos campos (1) e (2) do Quadro Resumo transcrito anteriormente, têm entre si, certo, justo e



SHOT ON MI A2
MI DUAL CAMERA

contratado na melhor forma de direito, a locação do imóvel descrito, no campo (3) do Quadro Resumo, mediante as cláusulas e condições, mutuamente aceitas e outorgadas, a saber:

DO OBJETO DA LOCAÇÃO E OCUPAÇÃO

CLÁUSULA PRIMEIRA - O(A) LOCADOR(A), na qualidade de proprietário(a) do imóvel descrito no campo (3) do Quadro Resumo, o cede em locação ao(a) LOCATÁRIO(A), pelo preço e prazo certos e ajustados, consignados nos campos (4) e (5) do Quadro Resumo, estando as partes e fiadora obrigados durante a vigência do presente contrato a cumprirem com as cláusulas previamente acordadas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – As partes contratante atestam ter conhecimento do atual estado do imóvel, dado em locação, descrito no campo 3 do Quadro de Resumo, uma vez que firmaram ciência no Laudo de Vistoria.

PARÁGRAFO SEGUNDO – A ocupação do imóvel por pessoa que não esteja figurando neste contrato ou que não detenha autorização prévia do administrador/locador, seja por força de alteração do contrato social ou transferência do estabelecimento pertencente ao locatário, incidirá na imediata rescisão do contrato de locação a qualquer tempo de sua vigência e na cobrança dos encargos e multas previstas no presente instrumento, ficando terminantemente proibida a substituição do locatário sem autorização expressa. **Estão autorizados a residir no imóvel Juan Pablo e seus descendentes diretos.**

DO ALUGUEL

CLÁUSULA SEGUNDA - O valor do aluguel mensal é a importância constante no campo (4) do Quadro Resumo, para o período lá consignado, e vence a cada trinta dias a contar da data de início constante no Campo (05), ficando o(a) LOCATÁRIO(A) obrigado(a) a pagá-lo ao(à) LOCADOR(A) em moeda corrente, para **Imobiliária Kessler LTDA**, CNPJ: 19.606.133.0001/34, no escritório imobiliário, situado na Rua Germano Brandes Sênior nº 770, centro, Timbó, ainda por intermédio de boleto bancário emitido pelo banco contratado pela administradora, estando ciente o LOCATÁRIO que para sua maior comodidade serão entregues via correio em sua residência, ou se for de sua escolha será encaminhado via e-mail.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Se o LOCATÁRIO perder ou rasurar o Boleto, deverá comunicar imediatamente a Administradora requerendo outra via do documento, não cabendo a justificativa do não pagamento em decorrência do não encaminhamento do boleto.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O não pagamento dos aluguéis e encargos no dia do vencimento, campo (4), tornará o locatário e sua fiadora obrigados a pagar o valor principal, acrescidos de correção monetária, *juros de mora* de **1% (um por cento)** ao mês, multa de **10% (dez por cento)** sob o valor devido. Decorrido o prazo de **10 (dez)** dias do vencimento do aluguel sem que tenha ocorrido o pagamento, será o débito AUTOMATICAMENTE e sem aviso prévio, encaminhado ao Departamento Jurídico do Administrador para a devida cobrança. Fica determinado que além da correção monetária, juro e multa, o locatário inadimplente pagará honorário advocatício equivalente a 20% (vinte por cento) do total apurado,

PARÁGRAFO TERCEIRO - Para efeito de liquidação do contrato, o aluguel correspondente aos dias porventura excedentes do último vencimento é contado até o dia em que o imóvel locado for real e efetivamente devolvido ao(à) LOCADOR(A), mediante recibo.

PARÁGRAFO QUARTO – Caso o valor locatício e demais encargos seja pago através de **CHEQUE** emitido pelo próprio Locatário e/ou Fiador, e eventualmente este seja devolvido pelo Sacado, independentemente do motivo alegado para a dita devolução, automaticamente será considerada cancelada a autenticação auferida no respectivo recibo, cabendo a ora Administradora a faculdade independentemente de aviso e/ou notificação, **enviar ao cadastro do SPC e/ou SERASA.**

PARÁGRAFO QUINTO – O aluguel correrá por conta do LOCATÁRIO (A) no período de reforma que anteceda a entrega e rescisão do contrato.

PARÁGRAFO QUINTO – **No caso de inadimplência** de qualquer obrigação assumida pelo(s) LOCATÁRIO(S) e seus FIADOR(ES) em decorrência deste contrato poderá o Procurador do Locador registrar a ocorrência junto a qualquer órgão de Proteção ao Crédito a que a mesma esteja filiada e o cancelamento far-se-á somente após a quitação total das obrigações em atraso, com os devidos acréscimos constantes no parágrafo primeiro e ainda, em caso de rescisão da multa contratual.

PARÁGRAFO SEXTO – A inscrição permanecerá até o pronto pagamento das importâncias devidas por força do presente Contrato de Locação, somente sendo devido o levantamento da respectiva inscrição junto aos órgãos, após o pagamento total do débito existente, inclusive nas hipóteses de pagamento em cheque, após a compensação e pagamento do mesmo pelo Sacado, em dinheiro, sendo concedida a ADMINISTRADORA, o prazo de 05 (cinco) dias úteis para providenciar a respectiva baixa.

PARÁGRAFO SÉTIMO – É expressamente proibido, sendo ineficaz e sem qualquer efeito, o pagamento dos alugueis e/ou encargos por meio de depósito na conta bancária do LOCADOR, e/ou ADMINISTRADORA, através de ordens de créditos ou de pagamentos, bem como quaisquer outros que não seja via boleto bancário ou diretamente na sede da administradora.

PARÁGRAFO OITAVO – O posterior desinteresse na cobrança via boleto bancário por parte do LOCATÁRIO deverá ser expressamente comunicada para que o procedimento de cobrança bancária seja cancelado, devendo então os alugueis e demais encargos serem pagos no escritório da ADMINISTRADORA dentro do horário comercial.

PARÁGRAFO NONO – O(s) FIADOR (ES) se obriga solidariamente a pagar pelo LOCATÁRIO por infração de qualquer dispositivo deste instrumento, inclusive por falta de pagamento de alugueres, e outras, constituindo-se a multa contratual, por ser valor líquido e certo, em Título Executivo Extrajudicial, com procedimento processual, segundo as normas do Livro II do Código de Processo Civil, e seu fundamento, conforme o inciso II do art. 585 do mesmo estatuto processual.

CLÁUSULA TERCEIRA – São encargos obrigatórios do(a) LOCATÁRIO(A): IPTU, taxas, renovação de contrato, vistoria adicional de saída (R\$50,00 por cada vistoria adicional), condomínio, contas telefônicas, contas de água, contas de energia, taxa de iluminação pública, taxa de coleta de lixo, seguro do imóvel, limpeza de fossa e caixa da água, taxa de limpeza bem como todas as despesas inerentes a obrigação do locatário estabelecida na específica Lei do Inquilinato. O locatário se compromete a comunicar e entregar a ADMINISTRADORA todo e qualquer documento que chegar a suas mãos referentes ao imóvel se obriga a apresentar a administradora os respectivos comprovantes de pagamento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Sempre que as despesas constantes do caput desta cláusula forem cobradas, por qualquer motivo, diretamente do(a) LOCADOR(A), ficará o(a) LOCATÁRIO(A) obrigado(a) a reembolsá-lo(a) assim que para tanto for solicitado.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Os valores constantes desta cláusula ficam sujeitos as alterações que ocorrerem, inclusive juros, multas, correção monetária e ainda honorários advocatícios. Em se tratando de encargos decorrentes do Poder Público ou de suas Concessionárias, a quitação



se dará mediante integral cumprimento quanto ao pagamento da dívida e todos os acessórios incidentes, incluindo-se taxas e emolumentos.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Qualquer atraso superior a 10 dias no pagamento das taxas e despesas constantes no Caput desta Cláusula, por parte do(a) LOCATÁRIO(A), dará direito ao(à) LOCADOR(A) de considerar rescindido o presente contrato, sujeitando ao(a) LOCATÁRIO(A) ao pagamento da multa referida na Cláusula Vigésima Terceira, sem prejuízo das demais obrigações.

PARÁGRAFO QUARTO - Todas as multas a que a LOCATÁRIO(A) der causa, por ela serão pagas. O(A) LOCATÁRIO(A) será responsável também pelas multas e majorações de impostos e taxas a que der causa, pela retenção de aviso dos lançamentos respectivos. Com relação a tais impostos e taxas, o(a) LOCATÁRIO(A) obriga-se a obter, com a devida antecedência, junto aos órgãos respectivos, as contas, avisos e talões, diligenciando para que os recolhimentos possam ser feitos, fazendo os comprovantes chegarem em seguida, as mãos do(a) LOCADOR(A) do imóvel.

PARÁGRAFO QUINTO – ENERGIA ELÉTRICA – É de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO a solicitação da religação de Energia Elétrica junto a CELESC em seu nome. Se for pessoa física apresentar os documentos pessoais e o contrato de locação, em caso de pessoa jurídica apresentar todos os documentos e o contrato de locação. Cabe ao LOCATÁRIO verificar as voltagens das tomadas antes de ligar os eletros portáteis. Para maiores informações ligar para CELESC 0800 48 0120 ou através do site www.celesc.com.br.

PARÁGRAFO SEXTO – ÁGUA – É de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO a solicitação de alteração de Titularidade de Água junto a SAMAE. Se for pessoa física apresentar os documentos pessoais e o contrato de locação, em caso de pessoa jurídica apresentar todos os documentos e o contrato de locação. Para maiores informações ligar para SAMAE 47 3382-0394 ou através do site www.samaetimbo.com.br.

PARÁGRAFO SÉTIMO – É obrigação do LOCATÁRIO: manter o imóvel locado em perfeito estado de conservação e higiene, não modificando as estruturas ou divisões do imóvel, interna ou externamente, salvo através de consentimento prévio e por escrito do LOCADOR; respeitar e fazer respeitar as convenções e regimentos internos do condomínio; permitir a realização de reparos urgentes, bem como visitas no caso de venda do imóvel, conforme art. 27 da Lei 8.245/91; tratando-se de imóvel em condomínio, pagar o prêmio de seguro complementar.

PARÁGRAFO OITAVO – Quaisquer tarifas, taxas ou demais encargos, inclusive despesas extraordinárias de condomínio, elencadas no parágrafo único do art. 22 da Lei 8.245/91, cuja responsabilidade de pagamento é do LOCADOR, 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.

PARÁGRAFO NONO – É peremptoriamente proibido o LOCATÁRIO acumular o requerimento de restituição destes valores, pelo que “RENUNCIA” expressamente o direito de devolução de todos os valores pagos a mais de 06 (seis) meses, se não forem apresentados tempestivamente à ADMINISTRADORA, e, com relação aos valores acumulados e pagos a 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

DO PRAZO

CLÁUSULA QUARTA - O prazo da presente locação é o estabelecido no campo (5) do Quadro Resumo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Em até 30 (trinta) dias antes do término do prazo contratual, as partes deverão manifestar-se sobre o interesse na renovação do contrato. Não se manifestando, o mesmo torna-se por prazo indeterminado, permanecendo rígidas as cláusulas e condições estabelecidas no presente.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O(s) locatário(s) poderá(ao) desocupar o imóvel locado a qualquer tempo, contudo, se ocorrer antes do 12º (décimo segundo) mês de locação, ficará sujeito a multa pela rescisão antecipada, na forma da cláusula vigésima terceira.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O(s) locatário(s) devesse(ao) comunicar expressamente ao(s) locadore(s) do seu interesse na rescisão do contrato e desocupação do imóvel através do administrador/procurador. O aviso de desocupação deverá ocorrer com 30 (trinta) dias de antecedência, no mínimo) através do competente AVISO DE DESOCUPAÇÃO.

PARÁGRAFO QUARTO - A falta de aviso conforme o parágrafo anterior acarretará ao(s) locatário(s) multa correspondente a 01 (um) aluguel vigente na data da saída, além do pagamento do aluguel até a data da devolução do imóvel.

PARÁGRAFO QUINTO – Na hipótese do LOCATÁRIO abandonar o imóvel, fica o LOCADOR expressamente autorizado a proceder à abertura e Emissão de posse, independente de qualquer notificação ou procedimento judicial, visando evitar depredação ou invasão do mesmo. Neste caso, o termo de entrega de chaves será substituído por **ATA NOTARIAL DE EMISSÃO DE POSSE**, na presença de 02 (duas) testemunhas.

DO REAJUSTE DO ALUGUEL

CLÁUSULA QUINTA - O valor do aluguel será reajustado anualmente conforme IGP-M. (acumulado 12 meses) Caso haja alteração na legislação locatícia o aluguel passará a ser reajustado pela menor periodicidade permitida em lei. A aplicação do índice acumulado ocorrerá sobre o valor do aluguel vigente na data do reajuste. Em caso de índice acumulado negativo, as partes concordam em manter o valor do aluguel não aplicando a correção negativa visando não defasá-lo.

PARÁGRAFO ÚNICO – Sem prejuízo do disposto no *caput*, permanecendo o LOCATÁRIO (A) na ocupação do imóvel após o término do contrato, acordam as partes contratantes, desde já, e em caráter irrevogável que, o contrato passará AUTOMATICAMENTE a ser reajustado pela menor periodicidade permitida em lei, permanecendo o mesmo indexador já previsto.

 6

DA DESTINAÇÃO DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA SEXTA - O imóvel ora locado, destina-se exclusivamente para os fins constantes no campo (7) do Quadro Resumo, não podendo o(a) LOCATÁRIO(A) alterar o seu destino, sob pena de infração contratual e respectiva rescisão da relação locatícia, devendo o(a) LOCATÁRIO(A), arcar com as custas decorrente da referida infração.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Poderá o(a) LOCATÁRIO(A) adaptar o Imóvel ao seu ramo de negócio, ficando desde logo estabelecido que todas as despesas bem, como quaisquer responsabilidades perante terceiros e órgãos públicos, serão do(a) LOCATÁRIO(A). As modificações previstas nesta cláusula devem obedecer ao disposto nas cláusulas décima nona e vigésima.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Os imóveis de que trata o parágrafo anterior, são exclusivamente os comerciais, notadamente as lojas e salas, dadas em locação onde a montagem dessa ficará por conta do(a) LOCATÁRIO(A), incorporando-se tais benfeitorias ao imóvel para todo os efeitos legais. Incorrerá em infração contratual, passível de indenização e mais aplicabilidade de multa contratual caso o(a) LOCATÁRIO(A), promova a retirada e/ou a danificação das instalações promovidas no objeto da locação.

CLÁUSULA SÉTIMA - Havendo regulamento especial para o imóvel, imposto pela municipalidade, o locatário se obriga a observá-lo integralmente como mais uma cláusula deste contrato, do qual passará a fazer parte integrante. De qualquer forma não poderá o(a) LOCATÁRIO(A) infringir as normas referentes ao direito de vizinhança no que se refere ao sossego e a tranquilidade de seus vizinhos.

CLÁUSULA OITAVA - O(A) LOCADOR(A) dá ao(a) LOCATÁRIO(A) os poderes necessários para reclamar junto a terceiros, se for o caso, em todos os assuntos que digam respeito a segurança, conservação, limpeza e manutenção do imóvel locado.

CLÁUSULA NONA - Fica expressamente proibido o uso do imóvel para clubes, associações ou sociedades de caráter recreativos, esportivo, religioso e político.

CLÁUSULA DÉCIMA - O(A) LOCATÁRIO(A) não poderá transferir o presente contrato, nem sublocar no todo ou em parte, ceder ou emprestar, sob qualquer pretexto e por igual forma, alterar a destinação da locação sem autorização por escrito da LOCADOR(A), que se reserva o direito de negar, sem justificação de motivos. Entender-se-á como sublocação, empréstimo ou transferência não autorizados pelo LOCADOR(A), alteração feita na firma ou contrato social do(a) LOCATÁRIO(A), o que autoriza a rescisão deste contrato.

DA GARANTIA LOCATÍCIA - FIANÇA

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Como fiadores e principais pagadores de todas as obrigações que incumbem ao locatário, assumindo solidariamente entre si e juntamente com o afiançado, o compromisso de bem fiel cumprirem o presente contrato de locação até a desocupação do imóvel, em todas as suas cláusulas e condições, mesmo durante a prorrogação da locação, por prazo indeterminado ou não, com ou sem o consentimento do locador, até a efetiva e comprovada entrega do imóvel mediante TERMO ESCRITO, custas processuais e demais cominações, até final de liquidação de quaisquer ações movidas contra o locatário, assina o presente contrato os fiadores descritos no quadro de resumo (8).

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Se os fiadores ocultarem o seu verdadeiro estado civil com o objetivo de burlar a lei, responderão civil e criminalmente. Na hipótese de serem os fiadores casados, seus respectivos cônjuges, igualmente assinam o presente contrato, na qualidade, também de fiadores da locação. O consentimento conjugal, portanto, obriga o cônjuge na solidariedade da garantia de seus bens constante da sociedade conjugal.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Os fiadores, ao final assinado, desobriga expressamente o locador de notificá-lo, judicial ou extrajudicialmente, de quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais contra o locatário.

PARÁGRAFO TERCEIRO – O fiador renúncia da faculdade de pedir exoneração ou extinção da fiança. Renúncia, igualmente, ao benefício de ordem previsto nos artigos 827 e 828 do Código Civil.

PARÁGRAFO QUARTO – Os fiadores declaram também solidariamente responsáveis pelo pagamento das obrigações assumidas pelo locatário, se este vier a celebrar acordos de reajuste espontâneos de aluguéis e acessórios, ainda que superiores ao estabelecido ou por lei, assim como os oriundos de sentença judicial ou arbitral, convenções compulsórias exigidas por lei, aí incluídas as ações revisionais.

PARÁGRAFO QUINTO – Se o locatário não for encontrado nos endereços constantes do cadastro que serviu para elaboração do presente instrumento, desde já, e por força da cláusula em epígrafe, constitui como seus procuradores, os fiadores da locação, qualificada no quadro de resumo (8), que, aceita expressamente o mandato, para o fim especial de, em conjunto ou separadamente, independente da ordem de nomeação, representá-lo em quaisquer ações judiciais relacionadas ao contrato locatício, conferindo-lhes poderes amplos e especiais para receber citações, inclusive de inicial, notificações e intimações, bem como para confessar, reconhecer a procedência do pedido, transigir, renunciar ao direito sobre o qual se funda a ação, firmar compromisso e devolver o imóvel, no caso de abandono, ainda que seja necessário retirar os móveis que o ocupam, autorizando que elas sejam processadas, pelos meios legais cabíveis.

PARÁGRAFO SEXTO – Da mesma forma, os fiadores, outorgam para si, mandato recíproco, para o fim específico de, em conjunto ou separadamente, independentemente da ordem de nomeação, receberem citações, inclusive inicial, notificações e intimações, em qualquer ação relacionada com o imóvel objeto do presente contrato.

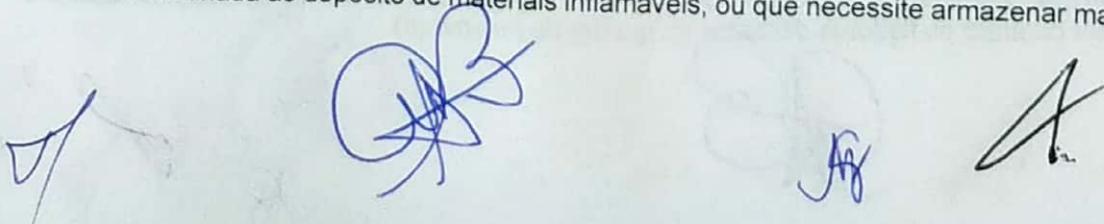
DO SEGURO

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – A contratação do seguro do imóvel fica a cargo do proprietário/administrador do imóvel.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O LOCATÁRIO poderá contratar seguro para os bens móveis de sua propriedade que estiverem no interior do imóvel, estando o LOCADOR eximido de qualquer responsabilidade por danos decorrentes de incêndio, roubo, furto ou qualquer outro evento danoso.

PARAGRAFO SEGUNDO - É vedado ao LOCATÁRIO depositar ou manusear no imóvel materiais inflamáveis, explosivos ou corrosivos, que ofereçam riscos de incêndio e explosões.

PARAGRAFO TERCEIRO – O parágrafo segundo não se aplica tratando-se de locação comercial destinada ao depósito de materiais inflamáveis, ou que necessite armazenar materiais



inflamáveis, explosivos ou corrosivos, desde que o LOCATÁRIO possua alvará junto ao Corpo de Bombeiros e a Prefeitura.

PARAGRAFO QUARTO – Em qualquer das hipóteses previstas no parágrafo anterior, o LOCATÁRIO será responsável por todos os danos que possa causar ao imóvel, decorrente do uso de materiais inflamáveis, explosivos ou corrosivos.

DAS DEMAIS GARANTIAS LOCATÍCIAS

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – Optando as partes contratantes em que a garantia locatícia será outra adversa da fiança, seja ela a caução (art.37 inciso I, da Lei 8245/91), real ou fidejussória, será processada diante dos ditames prescritos no artigo 38 e seus parágrafos do mesmo Diploma Legal

DO INGRESSO E DA RESTITUIÇÃO

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – O LOCATÁRIO declara que recebeu o imóvel em perfeito estado e condições de uso constantes no termo de vistoria de entrada, conforme consta no parágrafo segundo.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - Qualquer reclamação do(a) LOCATÁRIO(A), com referência ao imóvel aqui locado deverá ser encaminhada ao(à) LOCADOR(A), por escrito, dentro de 10 (dez) primeiros dias do início da locação, ou seja, do recebimento das chaves, não sendo acolhidas reclamações verbais, nem escritas, apresentadas após o referido prazo. As reclamações aqui aludidas referem-se exclusivamente as irregularidades e defeitos que conflitem com o estado do imóvel, pois as demais ocorrências serão consideradas como emergentes no decurso da vigência da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - Obriga-se o(a) LOCATÁRIO(A) a bem conservar o imóvel locado, que declara ter recebido em perfeitas condições, correndo por sua conta todas as obras que fizer, tanto para sua conservação e funcionamento como para qualquer outro fim, bem como os respectivos ônus, multas e encargos fiscais.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - **CONSERTOS:** OS LOCATÁRIOS salvo as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as outras, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, mantendo tudo em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-lo quando findo ou rescindido este contrato. Nenhuma obra ou modificação será feita no imóvel, sem prévia aprovação por escrito do LOCADOR, e mesmo tendo aprovado as obras, o LOCADOR, poderá exigir que tudo seja repostado no estado primitivo, antes da entrega das chaves, não tendo os LOCATÁRIOS direito à retenção ou qualquer indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis realizadas, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - O(A) LOCATÁRIO(A) fica obrigado(a), no curso da locação a satisfazer a sua própria custa, a todas e quaisquer intimações dos poderes competentes a que der causa, mesmo que expedidas em nome do(a) LOCADOR(A). Intimações sanitárias não motivarão a rescisão do presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - O(A) LOCATÁRIO(A) se compromete a devolver o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, podendo o(a) LOCADOR(A), lançar mão de todos os recursos técnicos de filmagem (áudio visual), foto digital, filmagem e similares, para melhor demonstrar o estado do imóvel quando do início da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - Caso o(a) LOCATÁRIO(A) se recuse a efetuar a reforma geral do imóvel, fica o(a) LOCADOR(A) no direito de fazê-la, apresentado posteriormente os comprovantes das despesas a LOCATÁRIA ou sua co-obrigada (fiadora), para reembolso imediato, incluindo-se nestas, taxas de serviços, diligências, custas judiciais, honorários advocatícios e outros.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Diante da recusa em efetuar a reforma do imóvel, quer seja ela geral e/ou parcial, fica o(a) LOCADOR(A), autoriza a fazer as reformas necessárias utilizando-se do profissional e/ou empresa que lhe aprouver, devendo o(a) LOCATÁRIO(A) e o(s) FIADOR(ES), arcarem com tais custos indistintamente

PARÁGRAFO SEGUNDO - **OBRIGAÇÕES NA DEVOLUÇÃO:** Na eventualidade do imóvel não ser devolvido em perfeitas condições, pagarão os LOCATÁRIOS os alugueres enquanto durarem as obras como: pinturas parciais ou totais, substituições de peças danificadas, reformas ou limpezas, assumindo ele, LOCATÁRIOS o risco com demoras, inclusive de atendimento por parte de pintores, encanadores, pedreiros, eletricitas, marceneiros, etc..., correndo por sua conta as despesas com referidos serviços.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Apresentar o comprovante dos últimos 06 (seis) meses de revisão do aquecedor ou ar condicionado se houver e de qualquer equipamento que pertença ao imóvel; fazer a entrega de todas as chaves do imóvel quer interno ou externo; **fazer a entrega do último comprovante de conta de luz** mais o corte final até a entrega das chaves, **certidão negativa de débito da Samae** e, caso se tratar de imóvel em condomínio, de todas as taxas de condomínio quitadas e a declaração de inexistência de débitos fornecida pelo síndico ou a administradora de condomínio e de todos os demais encargos de sua responsabilidade.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – Caso o imóvel seja entregue em desacordo com a de entrada e, ficando caracterizado os danos ao imóvel, estará o LOCATÁRIO (A) obrigado a reparar os danos ou indenizá-los, deixando o objeto da locação no mesmo estado do ingresso, sem prejuízo das medidas criminais cabíveis (art. 163 e s.s CP).

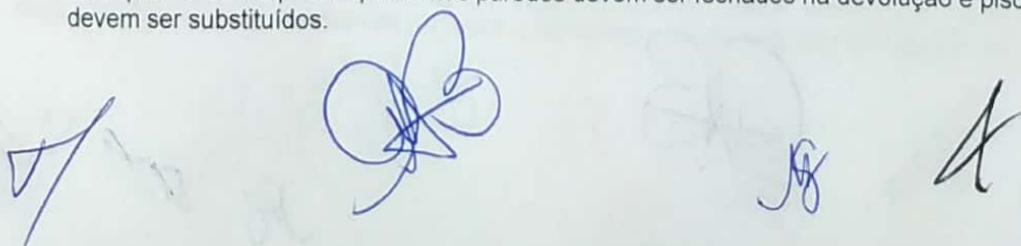
PARÁGRAFO PRIMEIRO – É assegurado ao locador o direito de vistoriar o imóvel sempre que julgar necessário, desde que atendido os preceitos do art. 23, inciso IX, da Lei n. 8.245/91.

PARÁGRAFO SEGUNDO - **VISTORIA FINAL:** OS LOCATÁRIOS comprometem-se a devolver as chaves a ADMINISTRADORA quando finda ou rescindida a locação e promover com esta a vistoria do imóvel devolvido, responsabilizando-se os LOCATÁRIOS, a fazer por sua conta, todos os reparos e substituições, bem como pela pintura nova, esquadrias e ferragens, obrigando-se a devolver o imóvel nas mesmas condições de perfectibilidade como na oportunidade da entrega das chaves conforme vistoria inicial. Em caso de desocupação do imóvel sem a devida rescisão contratual com entrega das chaves, os LOCATÁRIOS autorizam neste ato, que a administradora, entre no estabelecimento a fim de efetuar a vistoria de saída com 02 testemunhas e depois efetuar a locação para outro locatário.

TERMO DE VISTORIA ENTRADA

PINTURA INTERNA: Não é nova, com marcas de uso.

Qualquer furo feito pelo inquilino nas paredes devem ser fechados na devolução e pisos furados devem ser substituídos.



PISO: Cerâmica em bom estado de conservação, sem furos, trincas ou riscos.

PARTE ELÉTRICA: Tomadas, fiação, espelhos com teclas, disjuntores, instalações, ambos em excelente estado de conservação, funcionando perfeitamente.

PARTE HIDRÁULICA: Torneira, encanamentos, sistema de esgoto e calhas, em excelente estado de conservação, funcionando perfeitamente e sem apresentar vazamentos.

PORTAS: Em bom estado de conservação, sem riscos, sem furos, sem pregos, em ordem.

JANELAS: Em ótimo estado de conservação, sem riscos, sem furos, sem pregos, em ordem, com todos os vidros em perfeito estado, fechando corretamente.

PORTÃO ELETRÔNICO: 01 controle.

BANHEIRO: Box funcionando perfeitamente, tanque em bom estado.

VIDROS: Em ordem.

CHAVES: Da porta principal e portãozinho.

DAS BENFEITORIAS E/OU MODIFICAÇÕES

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - As obras que importarem na segurança do imóvel, serão executadas pelo(a) LOCADOR(A). Todas as demais, bem como as referentes a conservação de aparelhos sanitários, de iluminação, trincos, fechaduras, torneiras, vidraças, limpeza, reparos e desentupimento de encanamentos de água, gás, esgotos, goteiras, pinturas, conservação de jardins e árvores, etc., serão feitas pelo(a) LOCATÁRIO(A), que fica obrigada a restituir tudo em perfeito estado, sem direito a indenização alguma ao desocupar o imóvel. Todos os estragos a que der causa deverão ser reparados pelo(a) LOCATÁRIO(A), ficando esta responsável pelo pagamento dos aluguéis até que os referidos reparos sejam concluídos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - Para toda e qualquer benfeitoria ou modificação a ser introduzida no imóvel locado ou em suas instalações, é necessária prévia autorização escrita do(a) LOCADOR(A), e as que, com autorização, forem feitas, mesmo necessárias, passarão a pertencer ao(a) LOCADOR(A) independentemente de indenização ou retenção do imóvel locado. Poderá, entretanto, o(a) LOCADOR(A), finda a locação, exigir que as benfeitorias ou modificações introduzidas com ou sem o seu consentimento sejam retiradas a custa da locatária, a qual fica obrigada a pagar aluguéis devidos até que o imóvel seja restituído sem as mesmas benfeitorias ou modificações, tal como foi entregue ao(a) LOCATÁRIO(A).

Caberá ao locatário atender as exigências da Prefeitura Municipal, Corpo de Bombeiro ou eventual Órgão de Fiscalização para a solicitação do seu alvará de funcionamento. (No caso na locação comercial).

DA RESCISÃO E PENALIDADE

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - Considerar-se-á rescindido de pleno direito o presente contrato, independentemente de qualquer aviso ou notificação: a) No término do respectivo prazo; b) No caso de infração por parte da LOCATÁRIA de qualquer das cláusulas e obrigações aqui estipuladas; c) No caso de incêndio que impeça a ocupação do imóvel locado ou desapropriado por necessidade ou utilidade pública.

11

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O(A) LOCADOR(A) e a ADMINISTRADORA não terá qualquer responsabilidade perante ao(a) LOCATÁRIO(A), em caso de incêndio, mesmo que originado por curto circuito ou estragos nas instalações elétricas.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Ocorrendo a devolução do imóvel antes do período mínimo de 12 (doze) meses de vigência da locação, fica(m) o(s) locatário(s) sujeitos a multa compensatória, na forma do art. 4º da Lei 8245/91. A multa será calculada o valor de 03 (três) vezes o valor do aluguel vigente a época dos fatos, calculada proporcionalmente ao período de permanência mínima. O vencimento da referida multa será o dia previsto para o pagamento do aluguel e demais encargos no mês subsequente a desocupação.

DISPOSIÇÕES GERAIS

O LOCATÁRIO declara que tem conhecimento de que o imóvel (incluindo o terreno, edificação e garagem) pode ser alcançado por enchente e/ou enxurradas, não tendo o LOCADOR/administrador qualquer responsabilidade pelos bens dos LOCATÁRIOS.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - Poderá o(a) LOCADOR(A), a qualquer tempo, vistoriar o imóvel locado, bem como mostrá-lo a pretensos compradores, em caso de venda, incorrendo o(a) LOCATÁRIO(A) em infração contratual à negativa de tal procedimento.

PARAGRAFO PRIMEIRO – Se durante a vigência desta locação **O (A) LOCADOR vier a optar pela venda do imóvel objeto deste contrato**, O (A) LOCATÁRIO, se obriga a permitir na sua presença ou de pessoa de sua confiança a visita no imóvel de possíveis interessados acompanhados de Corretores Autorizados pela Procuradora nos dias úteis em horário comercial, enquanto perdurar a venda, sob pena de infração punível na forma já prevista.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Fica expressamente convencionado que o LOCADOR ou seu representante poderá visitar o imóvel locado, bem como usar de todo o meio para divulgação, inclusive placas, filmagens externa e interna, internet e outros que se fizer pertinente, para a venda do imóvel.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA – Correrão por conta do devedor, além do principal, multa, correção monetária e juros, todas as despesas judiciais, extrajudiciais, e honorários advocatícios a base de 20% (vinte por cento) do valor total cobrado.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - As partes contratantes declaram estar bem cientes do teor do presente instrumento, aceitando todos os seus termos, direitos e obrigações, conforme prescrição das legislações mencionadas.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Ocorrendo alteração dos dados de cadastro, a qualquer tempo do presente contrato, o LOCATÁRIO e FIADORES, ficam obrigados a informar por escrito a ADMINISTRADORA, quer pelo endereço, local de trabalho, mudanças de telefones, sob pena de tipificar infração contratual.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: **REGÊNCIA**: as partes acordam que este contrato rege-se pela Lei específica 8.245/91 e 12.112/09 e o Código Civil em vigor nos casos em que a Lei referida for omissa, concordando que ambos tomaram ciência do teor das referidas Leis dispensando assim conter este as demais cláusulas legais pertinentes a locação de imóvel residencial.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA: as partes acordam que toda e qualquer comunicação referente a locação será na FORMA ESCRITA E INEQUIVOCA e com assinatura de recebimento. Por forma inequívoca entende-se "EM MÃOS" ou envio através do CARTÓRIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS ou CORREIO A.R.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA: O FORO: O LOCADOR e os LOCATÁRIOS obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores ao fiel cumprimento deste contrato, elegendo o Foro da Comarca de Timbó, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato, bem como as respectivas que se tornarem necessárias no Registro de Imóveis competente.

E, por estarem assim justos e contratados com todas as cláusulas deste contrato e as cláusulas legais estabelecidas na Lei de Locações 8.245/91 e sua alteração Lei 12.112/09, assinam o presente em duas vias de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de duas testemunhas a que este também subscreve, correndo as despesas de legalização por conta do(a) LOCATÁRIO(A).

Timbó, 27 de Abril de 2021.

Assinaturas das partes;

[Handwritten signature]
LOCADOR(A): Celito Back



TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE TÍTULOS
Rua Mônaco, 252 - Bairro das Nações - Timbó-SC - CEP 89120-000 - Fone: (47) 3342-0093
timbotabelionato@tpa.com.br - Carmen Piazza - Tabelião Interim

Reconheço a assinatura por SEMELHANÇA de:
CELITO BACK (GBU00760-HE2G) *****

Dou fe, Timbó - 29 de abril de 2021

ALESSANDRA KRETZSCHMAR - Escrevente Notarial

Emolumentos: 1 Reconhecimento de firma por semelhança R\$ 3,52 |
1 Selo de Fiscalização pago R\$ 2,82 | Total R\$ 6,34 | Recibo N°: 698863
Confira os dados do ato em <http://selo.tjsc.jus.br/>

TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE TÍTULOS
Rua Mônaco, 252 - Bairro das Nações - Timbó-SC - CEP 89120-000 - Fone: (47) 3342-0093
timbotabelionato@tpa.com.br - Carmen Piazza - Tabelião Interim

Reconheço a assinatura por SEMELHANÇA de:
LUIZ CARMINE FERRAZ BIANCO JUNIOR (GBU00576-VMYG) ***

Dou fe, Timbó - 29 de abril de 2021

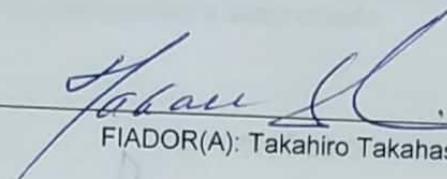
SUYANNE CECILIA KRUGER - Escrevente Notarial

Emolumentos: 1 Reconhecimento de firma por semelhança R\$ 3,52 |
1 Selo de Fiscalização pago R\$ 2,82 | Total R\$ 6,34 | Recibo N°:
Confira os dados do ato em <http://selo.tjsc.jus.br/>

[Handwritten signature]
LOCATÁRIO(A): Associação Esportiva T-rex Futebol Americano

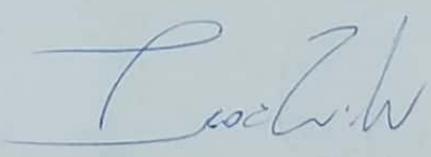
Neste ato representado por Luiz Carmine Ferraz Bianco Jr

[Handwritten mark]
13


FIADOR(A): Takahiro Takahashi

Assinatura das testemunhas:

Nome: *Graciela M. Bocca*
CPF: *003 589 100/99*


Nome: *Izair Rick*
CPF: *985.270.880-53*