



Contrato Locação (Fiador)

Contrato 95/2

QUADRO RESUMO

CAMPO 1 - LOCADORES

FABIANO JOÃO BERTOLI, de nacionalidade Brasileira, Solteiro, gráfico, portador da cédula de identidade RG 5.700.663/SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 031.674.339-90, **ROSA AUGUSTA BERTOLI**, de nacionalidade Brasileira, Solteira, auxiliar administrativo, portadora da cédula de identidade RG 4.147.784-7/SSP/SC, inscrita no CPF sob nº 008.492.209-55, **JOÃO BERTOLI JUNIOR**, de nacionalidade Brasileira, Viúvo, Corretor de imóveis, portador da cédula de identidade RG 967.734/SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 221.369.759-00 e **ANNA PAULA BERTOLI**, de nacionalidade Brasileira, Solteira, estudante, portadora da cédula de identidade RG 5.700.663/SSP/SC, inscrita no CPF sob nº 010.903.759-64.

Representados pela **ADMINISTRADORA**

MAX IMÓVEIS LTDA. CNPJ/MF 00.250.440/0001-05; CRECI 1961-J. Avenida Ministro Victor Konder, nº 330, Centro / Itajaí/SC, CEP. 88.301-700, Fone: (47)3341-3000.

CAMPO 2 - LOCATÁRIO

CENTRO EDUCACIONAL GARCIA VOLPATO LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 18.618.791/0001-83, com sede na 4ª Avenida nº913, Centro, Balneário Camboriú-SC CEP: 88330112 neste ato representada pelo seu representante legal **Andre Volpato**, portador da cédula de identidade RG 3750160, inscrito no CPF sob nº 034.233.269-48, residente e domiciliado, nesta data, à Rua 129 C nº54, apto 202, Centro, Itapema-SC

Telefones de contato: (047)32685366; (047)991907934,

E-mails: andrevolpato@gmail.com; leandro@cocbalneario.com.br,

CAMPO 3 - IMÓVEL

Terreno, com aproximadamente 378m², localizado na Rua 2050, lote 257, Centro, Balneário Camboriú-SC, CEP 88330-458.

CAMPO 4 - FINALIDADE

Comercial.

CAMPO 5 - PRAZO DA LOCAÇÃO

12 meses, com início em 18/09/2019 e término em 17/09/2020.

CAMPO 6 - VALOR DO ALUGUEL

R\$2.300,00 (dois mil e trezentos reais). Acrescidos de impostos, taxas e demais despesas conforme condições gerais.

CAMPO 7 - VENCIMENTO

O Locatício vencerá no dia 10 de cada mês.

CAMPO 8 - MULTA

Pagamento após o vencimento terá multa de **10,00% (dez por cento)** sobre o valor do aluguel e encargos de locação.

Gau

Jo

CAMPO 9 - REAJUSTE

Anual, pelo IGPM.

CAMPO 10 - GARANTIA CONTRATUAL (FIADOR)

ANDRE VOLPATO, de nacionalidade Brasileira, Solteiro, Diretor, portador da cédula de identidade RG 3750160/SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 034.233.269-48, e-mail andrevolpato@gmail.com, residente e domiciliado, nesta data, à Rua 129C nº54, apto 202, Centro, Itapema-SC. CEP 88101-260.


Telefones de Contato: (047) 32685366; (047)991801911

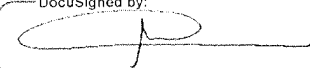
CAMPO 11 - CLÁUSULAS ESPECIAIS


- a. Locação para estacionamento;
- b. O Locatário, para sua conveniência, solicita que os contratos de locação sejam assinados digitalmente, autorizando a ADMINISTRADORA a debitar o custo de R\$18,00 no primeiro boleto de aluguel. As partes elegem e reconhecem como válida a autenticação via sistema DocuSign (docusign.com), entendendo válida a assinatura lançada digitalmente;
- c. O locatário opta, para sua comodidade e segurança, pelo pagamento por meio de boleto bancário a ser emitido pela ADMINISTRADORA e enviado exclusivamente para o e-mail cadastrado, sendo que a tarifa de emissão do boleto ficará a cargo exclusivo do locatário.

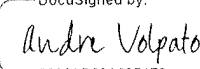
O presente Quadro Resumo e as Condições Gerais do Contrato de Locação, depois de lidos pelas partes, conferidos achados conformes e aceitos, são assinados pelas partes em 2 (duas) vias de igual teor; ou digitalmente.

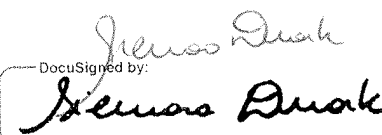
Itajaí-SC, 17 de setembro de 2019.

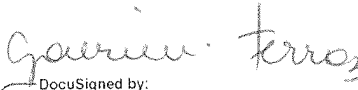
DocuSigned by:

3936AD69A6354F3
Andre Volpato
LOCATÁRIO 1

DocuSigned by:

BB1A91D5C684ED
Bruna Niada
LOCADORES (pp Max Imóveis Ltda)


CPE 065.879.059-51

DocuSigned by:

3936AD69A6354F3
Andre Volpato
FIADOR 1


DocuSigned by:
0755122B9F3F4BD
Silmara Conceição
TESTEMUNHA 1


DocuSigned by:
9C2B469B57DD4DA
Gabrielli Ferraz
TESTEMUNHA 2

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

CONDIÇÕES GERAIS

As Partes, já qualificadas no quadro resumo, e que passa a fazer parte integrante deste instrumento, firmam o presente Contrato de Locação de Imóvel, nas condições a seguir:

Cláusula Primeira - NATUREZA DA LOCAÇÃO E DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

1. O locatário destina o imóvel locado para a finalidade constante do Campo 04, sendo-lhe vedada a utilização para outro fim, sob pena de tipificar infração contratual, punível na forma adiante convencionada.

1.1. O locatário declara ter visitado o imóvel, ter acompanhando a vistoria inicial, e que o imóvel lhe foi entregue em perfeitas condições, inteiramente apto a servir ao uso a que se destina.

1.2. O locatário declara ser conhecedor dos fins e usos permitidos pela municipalidade, correndo por sua conta e risco a mudança de zoneamento e/ou utilização futura do imóvel, não lhe cabendo nenhum direito de indenização sob qualquer pretexto, caso lhe seja impedido o uso do imóvel pela municipalidade, ou negado Alvará de Funcionamento.

Cláusula Segunda - PRAZO DE LOCAÇÃO

2. O prazo de locação é o constante do Campo 05 do Quadro Resumo.

2.1. O locatário poderá desocupar o imóvel antecipadamente, mediante aviso por escrito com antecedência de 30 (trinta) dias e pagamento de multa no valor de 3 (três) meses de aluguel. O valor da multa será reduzido proporcionalmente ao prazo integral do contrato, não sendo levado em conta no cálculo dessa multa eventual prazo de isenção para desocupação antecipada.

2.2. Na falta do aviso por escrito com antecedência de 30 (trinta) dias, ficará o locatário obrigado ao pagamento de 30 (trinta) dias do aluguel, além do pagamento da multa convencionada.

2.3. Em caso de desocupação por infração contratual, ficará o locatário obrigado ao pagamento da multa prevista na Cláusula Décima Primeira.

Cláusula Terceira - VALOR DA LOCAÇÃO

3. O aluguel mensal é o estipulado no Campo 06, e deverá ser pago pontualmente até o dia previsto no Campo 07 do mês posterior ao vencido.

3.1. Caso o contrato não estabeleça garantias locatícias (fiador, seguro fiança, caução, cessão fiduciária, etc.), ou caso as garantias sejam perdidas por qualquer motivo, o aluguel passará a ser cobrado antecipadamente, nos termos do Art. 42 da Lei 8245/1991.

3.2. O locatário deverá ser pago exclusivamente à ADMINISTRADORA, na praça de pagamento ITAJAÍ-SC. Caso não receba o boleto bancário, ou recibo de pagamento de aluguel, até um dia útil antes do vencimento, o locatário deverá entrar em contato com a administradora para emissão de segunda via.

3.3. O não pagamento do aluguel até a data fixada no Campo 07, implica em multa fixada no Campo 08, acrescido de correção monetária e juros moratórios na base de 1% ao mês, calculados sobre os locativos e encargos em atraso, e envio dos valores para protesto na praça de pagamento.

3.4. Havendo aluguel em atraso, o locatário não poderá pagar o aluguel do mês vencendo.

3.5. O pagamento de quaisquer dos aluguéis não implica renúncia ou perda do direito de cobrança de eventuais aluguéis ou diferenças de aluguel, encargos ou impostos que, oportunamente, não tiverem sido cobrados e/ou lançados nos respectivos recibos de aluguel.

3.6. O locatário não poderá reter o pagamento do aluguel mensal ou outros encargos sob a alegação do não atendimento a suas eventuais exigências.

Nesta coluna destacamos e explicamos aspectos importantes do contrato ao Locatário.

A expressão "Campo", seguida de um número, refere-se ao Campo existente no quadro resumo.

Em caso de divergência ou dúvida, aplica-se sempre a redação das Cláusulas Gerais, à esquerda.

Atenção! Se desejar desocupar o imóvel antes do término do contrato, verifique a multa a pagar e comunique com 30 dias de antecedência.

gou

JP
JL

Cláusula Quarta - DO REAJUSTE DO LOCATÍCIO

4. Caso aplicável, o valor do aluguel será reajustado de acordo com o índice e a periodicidade constantes no Campo 09.

4.1. No caso de extinção do índice, será utilizado para correção do valor do aluguel o IGPM (FGV), ou também não sendo este calculado, por outro índice de preços que for determinado por Lei.

4.2. A periodicidade do reajuste do aluguel acompanhará automaticamente a menor possível por Lei, independente de qualquer autorização.

Cláusula Quinta - DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

5. O LOCATÁRIO, neste ato, declara que recebeu o imóvel em perfeito estado e condições de uso, de acordo com vistoria de entrada, e que passa a fazer parte integrante deste contrato.

5.1. Eventual reclamação ou observação quanto à vistoria do imóvel, somente será aceita, por escrito, até **dez dias** após a assinatura do presente instrumento.

Verifique e confira sua vistoria. Havendo divergências, comunique por escrito no prazo de 10 dias.

Cláusula Sexta - DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

6. Finda a locação, o imóvel deverá ser devolvido nas mesmas condições em que o locatário o tenha recebido, de acordo com termo de vistoria inicial, sob pena de tipificar infração contratual, punível na forma adiante convencionada.

6.1. Para a restituição do imóvel, o LOCATÁRIO se obriga a:

- Solicitar, no mínimo **trinta dias** antes de desocupar o imóvel, vistoria para verificação atual do estado do imóvel;
- Acompanhar a confecção do termo de vistoria final, a fim de se constatar a necessidade de reparos;
- Fazer a entrega de todas as chaves do imóvel, quer internas, quer externas; e os controles de garagens e acessos a áreas comuns;
- Entregar todos os comprovantes de pagamento e quitação de energia elétrica, água e esgoto, taxas de condomínio, e demais encargos de sua responsabilidade;
- Entregar comprovantes de pagamento e declarações de impostos retidos (DARF e DIRF), se for o caso.

Atenção às suas obrigações para entrega do imóvel.
Antes de solicitar a vistoria final, verifique se o imóvel necessita de reparos e pintura.
Providencie os comprovantes de quitação de débitos.

6.2. O Locatário obriga-se a reparar todos os danos relatados no termo de vistoria final, inclusive a **pintura nova**.

6.3. Caso o Locatário não execute a pintura e/ou os reparos no imóvel locado, e sendo o Locador obrigado a fazê-lo, ficará o Locatário obrigado ao pagamento dessas despesas, acrescidas de multa e correção, e ao pagamento do valor de aluguel e taxas pelo tempo necessário à execução desses serviços.

Havendo reparos a executar, negocie com a Max o pagamento pelos serviços e entrega imediata das chaves. É mais barato que executá-los por conta própria, e ficar pagando o aluguel e taxas.

6.4. A recusa da assinatura da vistoria final, implica no reconhecimento dos danos eventualmente constatados.

6.5. Somente o recibo final de entrega das chaves, fornecido pelo locador, fará cessar a responsabilidade do locatário quanto ao pagamento de aluguéis, encargos e taxas.

Cláusula Sétima - DAS OBRIGAÇÕES

7. Compete ao **Locatário**, sob pena de tipificar infração contratual, punível da forma adiante convencionada:

Atenção às suas obrigações!

- Servir-se do imóvel locado para o uso convencionado, compatível com a natureza e com os fins a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu, conforme Artigo 23 da Lei 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), mantendo-o em perfeito estado de conservação e higiene;
- Pagar pontualmente o aluguel e todos os encargos da locação no prazo e forma convencionados;
- Levar ao conhecimento do locador e/ou administradora do imóvel as turbações de terceiros, infiltração de água ou umidade no imóvel locado, para providências cabíveis;
- Pagar todos os impostos, taxas, condomínio, luz e seguro que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, excetuando-se os casos previstos no Quadro Resumo,

Atenção!
De acordo com a Lei, o Inquilino é responsável pela manutenção do imóvel!
Proprietário responde apenas por vícios ou defeitos prévios.

gauri *JP*
je

podendo os aludidos encargos e acessórios serem cobrados no próprio recibo de aluguel;

- e. Não ceder, transferir, emprestar, sublocar, total ou parcialmente o imóvel, a não ser por autorização escrita do locador, sendo que eventual silêncio ou inércia do Locador não traduzem consentimento tácito;
- f. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador, não modificando as estruturas ou divisões do imóvel e nem cortando árvores por acaso existentes;
- g. Fazer a entrega ao locador de todas as intimações ou avisos das autoridades públicas, guias de impostos ou taxas, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, contados do recebimento, sob pena de responder pelos acréscimos ou multas resultantes da não entrega;
- h. Respeitar e fazer respeitar as convenções e regimentos internos do Condomínio, que passam a integrar o presente contrato; e pagar as multas aplicadas pelo Condomínio em caso de descumprimento;
- i. Entregar ao locador, ou seu representante, os comprovantes de pagamento de retenção do imposto de renda, de acordo com a legislação fiscal vigente;
- j. Não escrever ou deixar escrever letreiros e anúncios nas fachadas e dependências internas e externas do imóvel sem prévia autorização do locador;
- k. Permitir a realização de reparos urgentes;
- l. Efetuar os reparos constantes do laudo de vistoria final por ocasião da rescisão, bem como pintura nova, ou ressarcir os valores necessários para tanto, de acordo com Cláusula Sexta.
- m. Efetuar o recolhimento do Imposto de Renda Retido na Fonte (DARF) e fazer a Declaração de Imposto de Renda Retido na Fonte (DIRF), quando aplicável.

Quaisquer trocas de locatários e/ou fiadores somente serão possíveis através de aditivo contratual, ou novo contrato de locação.

Locatários e fiadores deverão aprovar cadastro junto à administradora.

7.1. Compete ao **Locador**, sob pena de tipificar infração contratual, punível da forma adiante convencionada:

- A. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- B. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- C. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, conforme Artigo 22-IV da Lei 8.245/1991 (Lei do Inquilinato);
- D. Cumprir todas as demais obrigações previstas no Artigo 22 da Lei 8.245/1991 (Lei do Inquilinato).

Atenção!

O Proprietário do imóvel responde apenas por vícios ou defeitos existentes antes da locação.

Cláusula Oitava - DAS GARANTIAS LOCATÍCIAS

8. A presente locação é garantida nos termos do Campo 10.

8.1. Extinguindo-se ou perdendo-se, no curso da locação, a garantia oferecida e enquanto não for ela substituída ou reforçada, poderá o locador, mediante simples notificação ao locatário, passar a cobrar o aluguel antecipadamente, na forma do art.42 da Lei 8.245/91;

8.2. Caso a locação seja garantida por **FIADOR**, aplicam-se as disposições a seguir:

- a. Assinam também o presente contrato individualmente e solidariamente com os locatários, como **FIADORES E PRINCIPAIS PAGADORES**, as pessoas indicadas no Quadro Resumo deste contrato, respondendo por todas as obrigações constantes deste, incluindo aluguéis vencidos, valores relativos a danos no imóvel e demais encargos da locação, bem como eventuais despesas de protesto e custas judiciais, consoante o artigo 818 do Código Civil, renunciando ao benefício de ordem estabelecido no mesmo diploma legal (art. 827), bem como do direito de exonerar-se da fiança (art. 835) e dela eximir-se em caso de moratória (art. 835), perdurando a sua responsabilidade até a entrega das chaves, inclusive nos casos de prorrogação contratual;
- b. No caso de morte, falência ou insolvência dos fiadores do presente contrato, suas obrigações se transferem a seus herdeiros ou sucessores ficando obrigados, dentro de 15 (quinze) dias, a dar substituto idôneo, a juízo contratual, resolvendo-se o contrato de pleno direito;
- c. Os locatários e fiadores qualificados no Quadro Resumo deste instrumento, se nomeiam e se constituem recíproca e individualmente procuradores uns dos outros, para o fim especial de, conjunta ou separadamente, assinar vistorias, receber citações, notificações judiciais ou extrajudiciais que se relacionem com a presente relação locatícia, inclusive intimações de penhora, atos exprobatórios, bem como

gar.

[Assinatura]

- solicitar e promover a entrega do imóvel mediante assinatura do recibo de entrega de chaves e do relatório de vistoria de saída e dar aceite em orçamentos de reparos;
- d. A presente fiança abrangerá todas as majorações legais e/ou contratuais do locatício, bem como eventuais composições para aumento do locatício na vigência ou prorrogação do contrato, bem como aumentos decorrentes de ação de revisão de aluguel contemplados no art. 19º da lei 8.245, de 18.10.91, arbitramento provisório de aluguel, e, ainda, alterações de periodicidades e/ou majorações de aluguel em decorrência de determinações legais futuras;
 - e. Os fiadores, desde já autorizam o locatário a firmar vistorias, fazer acordos para corrigir o valor do aluguel, bem como modificar cláusula de reajuste quanto a índice de correção e periodicidade;
 - f. Os fiadores, autorizam expressamente ao locador averbar a existência do presente contrato, e as informações nele constantes, nas matrículas dos imóveis apresentados para fins de aprovação de cadastro e confecção do presente instrumento.

8.3. Caso a locação seja garantida por **SEGURO FIANÇA LOCATÍCIA**, aplicam-se as disposições contidas no Quadro Resumo.

8.4. Caso a locação seja garantida por **CAUÇÃO HIPOTECÁRIA**, prevista nos artigos 37 e 38 da Lei Inquilinária, são aplicadas as condições lançadas na ESCRITURA DE CAUÇÃO EM GARANTIA LOCATÍCIA.

8.5. Caso a locação seja garantida por **CESSÃO FIDUCIÁRIA**, prevista no artigo 37 da Lei Inquilinária, aplicam-se as disposições a seguir:

- a. O valor estabelecido no Campo 10, será convertido em fundo de investimento em instituição financeira, efetuada em nome do locador ou quem este indicar (Lei 11.196/05 em seu Art. 88 parágrafo segundo).
- b. A presente garantia acompanhará o tempo de vigência da ocupação do imóvel, ou seja, até a efetiva devolução das chaves do imóvel ao locador, mesmo que ocorra a prorrogação do contrato de locação.
- c. Em caso de inadimplência do locatário as cotas poderão ser resgatadas pelo locador, após a constituição em mora do locatário através de carta com AR, em valor necessário à satisfação do débito, sem prejuízo da ação de despejo e ou execução competentes, consoante o Art. 88 da Lei 11.196/05.
- d. Finda a locação com a devolução das chaves do imóvel ao locador, o locatário em dia com suas obrigações terá de volta seu capital investido com a rentabilidade líquida aferida pelo fundo de investimento utilizado, descontados impostos.

Além do Imposto de Renda Retido na Fonte, são descontados Adicional de IR e Contribuição Social, que incidem sobre rendimentos da aplicação

8.6. Caso a locação seja garantida por **CARTA FIANÇA**, aplicam-se as disposições a seguir:

- a. Sendo a Carta Fiança emitida com prazo de vencimento, o locatário deverá renová-la na periodicidade contratada, sob pena de tipificar infração contratual.
- b. Obriga-se o locatário a apresentar nova Carta Fiança, nos mesmos termos e condições originais, no prazo de 5 (cinco) dias, em caso de vencimento, extinção, exoneração, perda ou insuficiência da fiança contratada, sob pena de tipificar infração contratual.
- c. Caso não seja apresentada nova Carta Fiança, o locador poderá, à sua escolha, rescindir a locação e/ou aplicar a multa contratual convencionada.

8.7. Caso a locação seja garantida por Carta Fiança emitida pela empresa **CREDPAGO**, aplicam-se as disposições contidas no Quadro Resumo, e ainda as disposições a seguir:

- a. A cada 12 (doze) meses, obrigam-se Locatário e eventual Corresponsável, a renovar o contrato com a empresa FIADORA, e apresentá-lo à administradora, sob pena de tipificar infração contratual.
- b. Caso não seja apresentado novo contrato de fiança, no prazo de 5 (cinco) dias, ou em caso de extinção, perda ou insuficiência da fiança, o LOCADOR e a ADMINISTRADORA poderão, à sua escolha:
 - i. rescindir a locação;
 - ii. e/ou aplicar a multa contratual convencionada;
 - iii. e/ou contratar, em nome do Locatário e Corresponsáveis, nova carta fiança ou seguro fiança de outra empresa à sua escolha, desde que mantidas as mesmas condições contratuais, de preço e pagamento, ficando desde já

caru
[assinatura]
[assinatura]

constituída como mandatária, e expressamente autorizada a cobrar tais custos juntamente com aluguel e outras despesas da locação, via cobrança bancária.

8.8. Caso a locação seja garantida por **TÍTULO DE CAPITALIZAÇÃO**, aplicam-se as disposições contidas no Quadro Resumo.

Cláusula Nona - DO SEGURO

9. Anualmente será cobrado do locatário, juntamente com aluguel mensal, prêmio de seguro do imóvel contra vendaval, incêndio, raio e explosão, ressaltando assim sua responsabilidade, tendo em vista o disposto nos artigos 22-VIII e 23-III da Lei 8.245/91.

Atenção para cobrança do seguro do imóvel, anualmente.

9.1. O referido seguro será contratado pelo locador, em companhia seguradora de sua confiança, em valor que, na ocorrência do sinistro, lhe garantirá adequada indenização.

9.2. Poderá o locatário, a seu critério, contratar seguro adicional de bens internos que guarnecem o imóvel.

Cláusula Décima - DA COBRANÇA

10. Em caso de não pagamento do aluguel e/ou das verbas locatícias na data estipulada, será realizada cobrança extrajudicial, judicial e/ou protesto dos mesmos, incluídos os encargos, taxas, impostos, multas e indenização por danos, bem como despesas de protestos, cujos valores serão acrescidos, além de juros legais e correção monetária, de honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do débito.

Atenção!
Não atrase o pagamento do aluguel para não gerar despesas adicionais de cobrança.

10.1. Locatários e Fiadores são responsáveis pelo pagamento de todas as despesas decorrentes da cobrança, inclusive custas processuais, despesas extrajudiciais, e/ou despesas de cartórios em caso de protesto.

10.2. Locatários e Fiadores expressamente autorizam o locador e a administradora a proceder sua citação inicial, interpelações, intimações, notificações, ou qualquer outro ato de comunicação processual, mediante correspondência com aviso de recebimento, ou pelos e-mails cadastrados, e 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.

10.3. No caso de falta de cumprimento de qualquer uma das obrigações pecuniárias decorrentes do presente contrato, tanto Locatários quanto Fiadores serão inscritos como devedores nos Serviços de Proteção ao Crédito, condição que prevalecerá até a liquidação do débito.

Atenção!
Em caso de falta de pagamento, Locatários e Fiadores poderão ser negativados e protestados.

10.4. No caso de falta de cumprimento de qualquer uma das obrigações pecuniárias decorrentes do presente contrato, o locador e/ou a administradora poderão **Protestar** os valores devidos.

Cláusula Décima Primeira - DA INFRAÇÃO CONTRATUAL

11. A parte que infringir o presente contrato, em qualquer dos seus termos, ficará sujeita ao pagamento em benefício da outra, de multa contratual correspondente a 3 (três) vezes o aluguel vigente à época da infração, tantas vezes quantas forem as infrações, sem prejuízo da resolução contratual, e das demais cominações previstas neste instrumento.

11.1. Em caso de atraso de pagamento ou devolução antecipada do imóvel, aplica-se a multa específica para cada caso.

Cláusula Décima Segunda – DISPOSIÇÕES FINAIS

12. Aplicam-se ainda ao contrato as seguintes disposições:

a. Ficará rescindida de pleno direito a relação locatícia, sem qualquer direito de indenização ao locatário ou retenção do imóvel, nos seguintes casos: incêndio do imóvel sem culpa do locatário; falência ou insolvência do locatário; ou desapropriação do imóvel.

b. No caso de o imóvel ser colocado a venda, fica o locatário obrigado a, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contados a partir do recebimento do aviso e/ou notificação, fixar horário de visitas, diariamente, dentro do horário compreendido das 09:00 às 18:00 horas.

c. Fica expressamente convencionado que o locador ou seu representante poderá vistoriar o imóvel locado, devendo o locatário fixar horário de visitas, compreendido das 09:00 às 18:00 horas.

gou

P

pe

d. No caso da locação ser destinada a pessoa jurídica, que não seja sociedade de capital aberto, as alterações societárias que impliquem aumento ou diminuição de sócios deverão ser notificadas ao locador sob pena de tipificar infração contratual. Na hipótese em que alteração represente mais de 50% (cinquenta por cento) do capital societário, fica facultado ao locador rescindir antecipadamente o contrato.

e. As benfeitorias úteis e necessárias realizadas pelo locatário no imóvel, com ou sem o consentimento por escrito do locador, se incorporarão ao imóvel, não gerando direito a qualquer indenização ou retenção.

f. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

g. Se no curso do contrato de locação, celebrarem as partes qualquer acordo para majorar o aluguel acima dos Índices Oficiais ou Contratuais, não ficará o locador inibido de ajuizar a ação revisional.

h. Quaisquer tolerâncias ou concessões feitas pelo Locador não implicam em renúncia de direitos ou em alteração contratual, não podendo ser invocadas pelo locatário como procedentes para se furtar ao cumprimento do contrato.

i. Locatários e Fiadores autorizam expressamente a ADMINISTRADORA a proceder alteração de titularidade das faturas de energia elétrica e de água, para o nome do locatário ou fiadores; e a incluir a cobrança da Tarifa de Limpeza Urbana na fatura de luz do imóvel.

j. Quaisquer avisos, notificações e intimações relativos ao presente Contrato poderão ser enviados para o endereço do imóvel locado, ou para os endereços de residência ou endereços eletrônicos (e-mail) das Locatários e Fiadores constantes no Quadro Resumo do Contrato de Locação.

k. A Parte contratante que tenha se declarado solteiro, separado, divorciado ou viúvo, declara sob as penas da lei não conviver em união estável.

Cláusula Décima Terceira - FORO

13. Para toda e qualquer questão oriunda do presente contrato, as partes elegem o foro da Comarca de Itajaí-SC, renunciando desde já, a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

DocuSigned by:

Andre Volpato

3936AD69A6354F3...
Andre Volpato

Assinatura(s) LOCATÁRIO(s)

DocuSigned by:

Andre Volpato

3936AD69A6354F3...
Andre Volpato

Assinatura(s) FIADOR(es)

DocuSigned by:

Bruna Niada

BB1A91DE6C684ED...
Bruna Niada

LOCADOR(es) (pp/ Max Imóveis Ltda.)

Bruna Niada
CPF 065.879.059-51

DocuSigned by:

Silmaria Conceição

D755122B9F3F4BD...
Silmaria Conceição

TESTEMUNHAS

DocuSigned by:

Gabrielli Ferraz

9C2B4998B7DD40A...
Gabrielli Ferraz

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: BA5DC62ABDE4489EAB671FFB401A904D
Assunto: 95/2 Max Imóveis: Contrato de Locação
Origem do Envelope:
Qtde Págs Documento: 12
Qtde Págs Certificado: 2
Assinatura guiada: Ativado
Selo com ID do Envelope: Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído

Remetente do envelope:
Silmara Conceição
AV MINISTRO VICTOR KONDER 330
ITAJAI, SC 88.301-700
silmara@maximoveis.com.br
Endereço IP: 189.112.153.8

Rastreamento de registros

Status: Original
17/9/2019 | 14:39

Portador: Silmara Conceição
silmara@maximoveis.com.br


Local: DocuSign

Eventos de Signatários

Andre Volpato
andrevolpato@gmail.com
Nível de Segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma), Autenticação

Detalhes do provedor de assinatura:
Tipo de assinatura: DS Electronic

Assinatura

DocuSigned by:

3936AD69A6354F3

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 177.69.87.11

Data/Hora

Enviado: 17/9/2019 | 14:51
Visualizado: 18/9/2019 | 09:20
Assinado: 18/9/2019 | 09:24

Detalhes de autenticação

Autenticação SMS:
Transação: 65B5113FDF7402049190457FB50A68F6
Resultado: aprovado
ID do fornecedor: TeleSign
Tipo: SMSAuth
Realizado: 18/9/2019 | 09:19
Telefone: +55 47 99180-1911

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não disponível através do DocuSign

Andre Volpato
andrevolpato@gmail.com
Nível de Segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)
Detalhes do provedor de assinatura:
Tipo de assinatura: DS Electronic

DocuSigned by:


3936AD69A6354F3

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 177.69.87.11

Enviado: 18/9/2019 | 09:24
Reenviado: 18/9/2019 | 09:48
Visualizado: 18/9/2019 | 10:23
Assinado: 18/9/2019 | 10:23

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não disponível através do DocuSign

Silmara Conceição
silmara@maximoveis.com.br
Auxiliar Administrativo
Max Imóveis
Nível de Segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)
Detalhes do provedor de assinatura:
Tipo de assinatura: DS Electronic
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não disponível através do DocuSign

DocuSigned by:

D755122B9F3F4BD

Adoção de assinatura: Imagem de assinatura
carregada
Usando endereço IP: 189.112.153.8

Enviado: 18/9/2019 | 10:23
Visualizado: 18/9/2019 | 10:45
Assinado: 18/9/2019 | 10:45

Eventos de Signatários

Gabrielli Ferraz

gabrielli@maximoveis.com.br

Max Imóveis

Nível de Segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: DS Electronic

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através do DocuSign

Bruna Niada

brunan@maximoveis.com.br

Max Imóveis

Nível de Segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

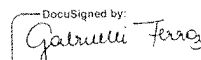
Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: DS Electronic

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através do DocuSign

Assinatura

DocuSigned by:

9C2B4996B7D040A

Adoção de assinatura: Imagem de assinatura
carregada

Usando endereço IP: 189.112.153.8

Data/Hora

Enviado: 18/9/2019 | 10:23

Visualizado: 18/9/2019 | 10:25

Assinado: 18/9/2019 | 10:25

DocuSigned by:

BB1A91DE6C684ED

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Usando endereço IP: 189.112.153.8

Enviado: 18/9/2019 | 10:45

Visualizado: 18/9/2019 | 11:36

Assinado: 18/9/2019 | 11:37

Eventos de Signatários Presenciais

Assinatura

Data/Hora

Eventos de Editores

Status

Data/Hora

Eventos de Agentes

Status

Data/Hora

Eventos de Destinatários Intermediários

Status

Data/Hora

Eventos de entrega certificados

Status

Data/Hora

Eventos de cópia

Status

Data/Hora

Eventos com testemunhas

Assinatura

Data/Hora

Eventos do tabelião

Assinatura

Data/Hora

Eventos de resumo do envelope

Status

Carimbo de data/hora

Envelope enviado

Com hash/criptografado

18/9/2019 | 10:45

Entrega certificada

Segurança verificada

18/9/2019 | 11:36

Assinatura concluída

Segurança verificada

18/9/2019 | 11:37

Concluído

Segurança verificada

18/9/2019 | 11:37

Eventos de pagamento

Status

Carimbo de data/hora