

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO  
PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS – TERRENO SEM BENFEITORIAS**

**LOCADOR: TANIA STEFFENS SCHMITT**, brasileira, empresária, casada, portadora da C.I. n.º 3.534.745-7 SSP/SC, inscrita no CPF sob o n.º 024.664.559-86, conjugue LUIZ FRANCISCO SCHMITT, brasileiro, empresário, portador da C.I. n.º 2.907.668-SSP/SC, inscrito no CPF sob o n.º 868.801.289-04, residentes e domiciliados em Balneário Camboriú/SC.

**ADMINISTRADORA: CONFRARIA IMÓVEIS**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 27.392.027/0001-23 e no CRECI/PJ sob o n.º 4966-J, com sede situada na Rua 3000, n.º 290, Centro, Balneário Camboriú/SC, CEP: 88330-334, neste ato, representado por seu sócio proprietário ALESSANDRO FIGUEIREDO DA SILVA, corretor de imóveis, inscrito no CPF sob o n.º 675.599.480-49 e no CRECI/SC sob o n.º 31495;

**LOCATÁRIO(A): SCHMIDT ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS LTDA**, inscrito no CNPJ: 05.528.395/0001-13, atualmente com sede Rua ORLANDO CECCON, nº165, Ribeirão das Onças – Colombo – PR, neste ato representado PLINIO TONIOLO SCHMIDT, brasileiro, casado em regime de comunhão, advogado, inscrita no CPF sob o nº320.501.519-34, C.I nº 1.112.165-9 SSP/PR, residente e domiciliada na Rua Orlando Ceccon, 165, Ribeirão das Onças – Colombo - Paraná.

As partes supra qualificadas têm entre si justo e acordado celebrar o presente Instrumento Particular de Contrato de Locação para Fins Não Residenciais ("Contrato") que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

**OBJETO DA LOCAÇÃO:**

UM TERRENO SITUADO A RUA 2400, nesta cidade de Balneário Camboriú-SC, com área de 266,70m, representada pelo Lote nº37 do Jardim Bela Aliança II, com as medidas e confrontações constantes da planta arquivada. SEM BENFEITORIAS. Imóvel objeto da Matrícula nº3768, fls. 194, livro nº. 2 –M, do 1º Ofício do Registro de Imóveis desta Cidade. Após termino de contrato devera devolver o Terreno limpo.

**DESTINAÇÃO OU RAMO DE NEGÓCIO:**

O imóvel objeto da presente locação será destinado exclusivamente para o estacionamento de agência bancária SICOOB MAXICREDI.




**PRAZO DA LOCAÇÃO:**

Duração total: 36 MESES. Termo inicial: 10/08/2021; Termo final: 10/08/2024, independentemente de qualquer aviso premonitório.

**DO ALUGUEL:**

O aluguel mensal, mediante o qual é ajustada a presente locação, é de R\$2.000,00 (dois mil reais), além de água e luz.

**GARANTIA LOCATÍCIA:** CAUÇÃO EM DINHEIRO

**CONDIÇÕES GERAIS DA LOCAÇÃO:**

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** O LOCATÁRIO declara haver recebido o imóvel objeto da presente locação limpo, em perfeitas condições de ocupação, obrigando-se a restituí-lo nas mesmas condições, independentemente de prévia comunicação/notificação e do período locatício.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** O imóvel foi previamente vistoriado e declarado aceito, sem ressalvas, pelo LOCATÁRIO. Contudo, a esse, é facultado o direito de contestar o laudo de vistoria de entrada – assinado pelas partes e que é parte integrante do presente – no prazo de até 05 (cinco) dias após o recebimento, perdendo o direito de fazê-lo após o decurso deste prazo, ratificando e dando como verdadeiras as informações nele constantes

**CLÁUSULA TERCEIRA:** O vencimento do aluguel ocorre no dia 10 de cada mês – subsequente a utilização, devendo o pagamento ser efetuado diretamente na sede da ADMINISTRADORA CONFRARIA IMÓVEIS, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 27.392.027/0001-23 e no CRECI/PJ sob o n.º 4966-J, com sede situada na Rua 3000, n.º 290, Centro, Balneário Camboriú/SC, CEP: 88330-334, ou através de crédito bancário em favor desta, cujos dados bancários seguem abaixo, impreterivelmente até a data de seu vencimento. No caso de realização do pagamento mediante crédito bancário, caberá ao LOCATÁRIO, após realização da transação, encaminhar o comprovante do pagamento à ADMINISTRADORA.

*BANCO: Caixa Economica Federal - 104*

*Agência: 0921*

*Conta Corrente: 7592-4*

*Favorecido: Confraria Imóveis*

*CPF/CNPJ: 27.392.027/000123*

**Parágrafo primeiro** - Fica ciente o LOCATÁRIO que a quitação do aluguel e demais encargos somente se efetivará com a perfectibilização do crédito na conta indicada, mediante prova do lançamento escritural e contábil no extrato e que o não recebimento em tempo hábil da referida cobrança, seja por qualquer motivo, não justifica o atraso do(s) aluguel (éis) e encargos locatícios, cabendo ao locatário contatar a ADMINISTRADORA para consultar suas obrigações.

**Parágrafo segundo:** Poderá ainda o LOCADOR indicar formalmente outra forma/local para pagamento do(s) aluguel (éis) e/ou encargos, embora remota esta possibilidade.

**Parágrafo terceiro:** Observados os limites de aplicação da correção monetária de que tratam a Lei nº 9069/95 e 8245/91 – alterações, as partes convencionam que o **reajuste do aluguel será do IGP-M positivo acumulado no período de 12 meses (cumulativamente)**, sendo vedada, em qualquer hipótese, a minoração do valor, mesmo se constatados índices negativos. Na falta do índice estabelecido, pactuam as partes que será aplicado o IGP-DI ou IPC-Fipe. Caso os referidos índices deixem de refletir adequadamente a desvalorização da moeda corrente nacional, a exclusivo critério do LOCADOR, por qualquer motivo, o aluguel será atualizado por qualquer outro indexador divulgado, seja de órgão privado ou público, e aplicável às locações, que reflitam adequadamente a eventual desvalorização da moeda então em curso legal no

*Amg*

*3*

*Amg*



País.

**Parágrafo quarto:** Caso no decorrer da execução deste contrato, venha ser alterada a legislação que rege a matéria e venha a ser permitido o reajuste de alugueres/ ou valores contratuais em periodicidade menor que ora ajustada, mediante comum acordo entre as partes os reajustes e correções no valor do alugueis na menor periodicidade permitida em Lei, porém limitada a mensal, de modo a repor as perdas que ocorrerão em virtude da inflação e dessa forma manter o equilíbrio da relação contratual.

**Parágrafo quinto:** Não está compreendido no preço do aluguel qualquer valor correspondente ao fundo de comércio – ponto comercial – nada podendo exigir o LOCATÁRIO a título de indenização após findo o prazo contratual, até porque confessa o LOCATÁRIO que nada lhe foi cobrado a tal título.

**Parágrafo sexto:** Nos termos dos artigos 37, inciso I da Lei 8.245/91 – Lei do Inquilinato, as partes estabelecem a **CAUÇÃO EM DINHEIRO** como forma de garantia da presente locação.

**Parágrafo sétimo:** Assim, o LOCATÁRIO realiza neste ato o pagamento em espécie ou mediante crédito na conta: 7592-4, agência 0921, do banco Caixa Economica Federal em favor de Confraria Imóveis, CPF/CNPJ 27.392.027-0001/23 de **R\$ 6.000,00 (seis mil reais)**.

**Parágrafo oitavo:** Após efetivada a quitação do valor estabelecido no parágrafo anterior, o LOCATÁRIO receberá quando do pagamento, recibo individual – específico – de pagamento da caução.

**Parágrafo nono:** O valor pago a título de caução será depositado em uma conta poupança em nome do(a) ADMINISTRADOR(A) e será restituído ao LOCATÁRIO quando do encerramento da locação, desde que atendidas as exigências contratuais e de vistoria. Referido valor será atualizado pela caderneta de poupança desde a data de seu efetivo pagamento até a data de encerramento da locação.

**Parágrafo décimo:** O valor da caução será usado em todas as hipóteses as quais se farão necessários recursos do LOCATÁRIO, como por exemplo na falta de pagamento do aluguel e acessórios, reparos a serem realizados no imóvel, seja no curso ou no encerramento da locação ora pactuada.

#### DO INADIMPLEMENTO DO LOCATÁRIO

**CLÁUSULA QUARTA:** Em caso de atraso no pagamento do aluguel, o valor devido pelo LOCATÁRIO sofrerá o acréscimo de multa de 10% (dez por cento), incidente sobre o valor total do aluguel e acessórios da locação devidos, mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, bem como sofrerá correção "pro rata die" na forma da lei, calculada pela variação de qualquer índice suscetível de apuração diária, à escolha do LOCADOR, sem prejuízo da multa contratual compensatória, abaixo mencionada, custas (extrajudiciais ou judiciais) e honorários advocatícios devidos em qualquer hipótese no caso de cobrança amigável ou de ação judicial, os quais desde já restam fixados em 20% (vinte por cento).

**Parágrafo primeiro:** O recebimento do aluguel após a data de vencimento previsto neste contrato não constitui novação, mas simples liberalidade, não gerando qualquer direito quanto a modificação do prazo de pagamento, constituindo mera tolerância por parte do LOCADOR



em seu direito de não promover ação judicial.

**Parágrafo segundo:** Na falta de pagamento dos aluguéis e encargos previstos neste contrato, ou de qualquer infração contratual ou legal, por parte do LOCATÁRIO, fica o LOCADOR com a faculdade de resolver o presente, exigir o cumprimento das obrigações assumidas e de ajuizar ações contra o LOCATÁRIO, sem notificação, aviso ou ciência.

**Parágrafo terceiro:** Como LOCATÁRIO abaixo assinado, DECLARA neste ato, estar ciente de que no caso de eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos após regularmente instados (que se dará via correio ou outro meio qualquer estabelecido neste instrumento) serão comunicados às entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (Serasa, SPC, etc.), estando dessa forma, sujeito a negativação. Tais débitos incluem todas as despesas locatícias inclusive aquelas oriundas de medidas judiciais e extrajudiciais adotadas para cobrança do valor devido assim como os honorários advocatícios decorrentes da medida adotada para cobrança do valor devido.

#### **DAS DESPESAS ACESSÓRIAS:**

**CLÁUSULA QUINTA:** Além do valor do aluguel descrito em epígrafe, caberá ao LOCATÁRIO o pagamento **taxa mensal de coleta de lixo**, cuja despesa deverão ser pagas juntamente com o aluguel – na forma acima estabelecida. Se por qualquer motivo estes encargos vierem a ser pagos pelo(a) LOCADOR, ficará o LOCATÁRIO obrigado(a) ao correspondente reembolso, juntamente com o aluguel na data do próximo vencimento.

**Parágrafo primeiro:** Caberá ainda ao LOCATÁRIO, o pagamento **dos consumos de água/esgoto, consumo de energia elétrica / iluminação pública**, avendo pagá-las nas épocas correspondentes aos seus respectivos vencimentos, apresentando-as pagas ao LOCADOR quando este solicitar, para que as viste expressamente.

**Parágrafo segundo:** Os contratos com a concessionária de serviços público de energia elétrica (CELESC) e Empresa Municipal de Água e Saneamento (EMASA), deverão ser celebrado diretamente pelo LOCATÁRIO e as respectiva empresas, sendo vedada a contratação e emissão de faturas em nome do LOCADOR. **Assim, no caso de existência de ligação de energia elétrica, fornecimento de gás e/ou água em nome do LOCADOR ou terceiro, terá o LOCATÁRIO o prazo máximo de 07 (sete) dias – contados da assinatura do presente - para realizar a transferência da titularidade do contrato junto a concessionária de serviços públicos e empresa(s) acima, sob pena de não fazendo, ter o(s) fornecimento(s) suspenso(s), não cabendo nenhum tipo de reclamação/indenização.**

**Parágrafo terceiro:** É proibida a conversão da voltagem original da instalação elétrica do imóvel ora locado sem expressa autorização do LOCADOR. Caso o LOCATÁRIO necessite utilizar voltagem diferente da original, deverá utilizar aparelho transformador de voltagem.

**Parágrafo quarto:** Obriga-se o LOCATÁRIO a realizar a contratação de seguro de incêndio do imóvel locado **em valor não inferior ao preço de mercado do imóvel locado, nunca inferior a 100 vezes o valor da locação.** Resta estabelecido de que não ocorrendo a contratação do seguro (pelo LOCATÁRIO) no prazo de 30 dias contados do início da presente locação, o LOCADOR, poderá fazê-la às expensas do LOCATÁRIO, que pagará o valor integral da apólice juntamente com o primeiro aluguel que se vencer.





**Parágrafo quinto:** O LOCATÁRIO responde pelo ônus, multa, encargos judiciais e impostos solicitados por iniciativa de terceiros ou de autoridades públicas, por infringência das disposições concernentes à destinação, utilização, vizinhança, turbações a terceiros, obra e manutenção a que der causa este. Obriga-se, ainda, a fazer chegar ao LOCADOR quaisquer guias ou talões para pagamentos de impostos e taxas, intimações ou avisos de autoridades fiscais que porventura a ela não foram entregues.

**Parágrafo sexto:** Obriga-se o LOCATÁRIO a entregar dentro do prazo de 24 (vinte e quatro) horas contados da data de recebimento quaisquer intimações, avisos, recibos, lançamentos, etc., que digam respeito ao LOCADOR, ao imóvel locado ou à via em que ele se situa e que forem entregues no imóvel locado ao LOCADOR, sob pena de responder por quaisquer acréscimos e multas decorrentes da perda do prazo para o pagamento.

#### **DESTINAÇÃO E UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL:**

**CLÁUSULA SEXTA:** O imóvel ora locado destina-se exclusivamente para fins comerciais constantes no preâmbulo deste instrumento, não podendo ser alterada sua destinação sem o consentimento expresso, por escrito, do(a) LOCADOR, sendo proibido qualquer outra destinação, exemplificativamente, tais como: clubes, sindicatos, local de cultos religiosos, depósito de artigos ou materiais inflamáveis, corrosivos ou explosivos, obrigando-se assim a respeitar as normas municipais, as quais declara ter conhecimento.

**Parágrafo primeiro:** O LOCATÁRIO(A) declara que utilizará o imóvel para o fim especificado e declarado na cláusula anterior e que é conhecedor dos fins e usos permitidos pela municipalidade – no imóvel ora alugado, **correndo por sua conta e risco a obtenção** de todos os pré-requisitos para a efetivação da atividade comercial/industrial a ser realizada, inclusive obtenção **de autorizações, licenças, alvará**, assim como qualquer mudança de zoneamento e/ou utilização futura do imóvel não cabendo ao LOCATÁRIO qualquer direito de indenização, sob qualquer pretexto, caso lhe seja impedido o uso do imóvel pela municipalidade, ou negado alvará de funcionamento.

**Parágrafo segundo:** Compete exclusivamente ao LOCATÁRIO, o(s) pagamento(s) de todas as taxas, emolumentos e despesas decorrentes da implantação, consecução e paralisação de suas atividades, enfim, todas as despesas de elaboração e execução deste instrumento.

**Parágrafo terceiro:** O LOCATÁRIO se compromete ao término da locação a providenciar baixa imediata do endereço de sua empresa nas repartições públicas competentes.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** Não poderá o LOCATÁRIO sublocar, ceder ou emprestar o Imóvel locado, quer no todo, ou em parte, durante o prazo de locação que terminará com a efetiva entrega das chaves e muito menos transferir a terceiros o presente Contrato sem o consentimento por escrito do LOCADOR, e, no caso deste ser dado com expressa anuência, agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o Imóvel esteja desimpedido ao término do presente Contrato.

**CLÁUSULA OITAVA:** É vedado ao LOCATÁRIO fazer quaisquer obras ou benfeitorias, mesmo necessárias, sem o prévio consentimento expresso da LOCADOR. Resta desde já pactuado que o LOCATÁRIO realizará, por sua conta e expensas, TODAS as instalações/adequações necessárias para ligação de água e esgoto, luz e qualquer outra que se fizer necessária para o funcionamento do estabelecimento que será instalado, sem direito a qualquer retenção, indenização ou amortizamento. Ademais, é e competência exclusiva do LOCATÁRIO toda e qualquer manutenção do terreno e das



construções/instalações que venham a ser realizadas no terreno ora alugado, inclusive de muros (já existentes ou não)

**Parágrafo primeiro:** O LOCATÁRIO só poderá fazer obras ou instalações no imóvel locado após a aprovação das autoridades competentes, quando aplicável e do LOCADOR e desde que não prejudique a segurança.

**Parágrafo segundo:** O LOCADOR não responderá em nenhuma hipótese por danos sofridos pelo LOCATÁRIO ou terceiros em razão de entupimento de esgotos e caixa de gordura, falta de manutenção, rompimento de instalação hidráulica aparente (torneira, conexões, etc) ou não, entre outros, cuja responsabilidade deverá ser inteiramente assumida pelo LOCATÁRIO, o qual se obriga a zelar pela perfeita conservação e manutenção do imóvel e das instalações.

**Parágrafo terceiro:** No caso de introdução de benfeitorias no imóvel caberá ao LOCADOR decidir, no término do contrato, se aceitam ou não a devolução do imóvel com as mesmas. Caso não as aceite, ficará o LOCATÁRIO responsável por retirá-las, às suas expensas, uma vez que findo o prazo da locação, o imóvel deverá ser devolvido ao LOCADOR como ora o recebe.

**Parágrafo quarto:** As obras, equipamentos ou melhoramentos introduzidos no imóvel, uma vez finda ou extinta a presente locação, ficarão incorporadas ao imóvel, independentemente de qualquer direito de retenção por parte do LOCATÁRIO, nos termos do artigo 35 e 36 da Lei nº 8.245 de 1991 e alterações.

**Parágrafo quinto:** Se autorizadas expressamente pelo LOCADOR às modificações no imóvel, responsabiliza-se o LOCATÁRIO:

- a) civil e criminalmente por danos que vir a causar à pessoas ou coisas nas reformas ou obras que vir a fazer no imóvel;
- b) com os encargos previdenciários e trabalhistas, no que toca aos contratados para o trabalho nas obras e reformas, não ficando o (a) LOCADOR (A) (proprietário) solidário, no caso de não cumprimento dos encargos especificados;
- c) tributariamente, pelas reformas ou obras feitas no imóvel que acarretarem tributação federal, estadual e/ou municipal.

**CLÁUSULA NONA:** Será sempre lícito o LOCADOR, em horário comercial, visitar o imóvel, fazendo-se acompanhar de técnico quando necessário, a fim de verificar o tratamento dispensado ao mesmo pelo LOCATÁRIO ou para outros fins, inclusive para fins de eventual venda. Esta obrigação também se estende à permissão para que o LOCADOR ou alguém por ela efetue no imóvel as obras necessárias a impedir que se prejudique a sua segurança e integridade.

#### **OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:**

**CLÁUSULA DÉCIMA:** O LOCATÁRIO fica obrigado(a) enquanto durar a presente locação a cumprir todas as posturas legais e regulamentos federais, estaduais e municipais, pelos quais seja responsável em virtude de ocupação e uso do terreno.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** Findo o prazo da locação ora estabelecido, ou rescindida a locação por qualquer motivo, será o imóvel restituído ao LOCADOR, em condições de ser imediatamente utilizado, com as quitações de energia e iluminação público, consumo de água e esgoto, taxa de lixo, ou seja,

todos os encargos de responsabilidade do LOCATÁRIO.

**Parágrafo primeiro:** Objetivando o cumprimento do disposto no *caput* desta cláusula, o **LOCATÁRIO** obriga-se a bem conservar o imóvel para entregá-lo limpo, sem entulho, sem nenhuma benfeitoria, seja qual for a espécie – exceto se acordado com o LOCADOR. Se assim não fizer, fica o **LOCADOR** desde logo, autorizado a fazê-lo e a cobrar os custos executivamente do **LOCATÁRIO** mediante a exibição dos recibos de execução das obras e demais pagamentos efetuados.

**Parágrafo segundo:** A desocupação do imóvel, não exonera o **LOCATÁRIO** das obrigações ora assumidas. No caso do imóvel necessitar de algum reparo, o **LOCATÁRIO** deverá pagar o aluguel e encargos até a conclusão dos reparos e rescisão definitiva da locação.

#### RESCISÃO:

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** Se o LOCATÁRIO, por vontade única e própria, desocupar o imóvel e restituir as chaves antes de completado o prazo desta locação, incorrerá no pagamento da multa convencional prevista na cláusula 13.<sup>a</sup> (décima terceira) deste instrumento, sendo beneficiado o LOCADOR, observando-se a proporcionalidade legal.

**Parágrafo primeiro:** Findo o prazo ajustado, se o LOCATÁRIO permanecer no imóvel por período superior a trinta dias sem oposição do LOCADOR, a locação ficará automaticamente prorrogada por tempo indeterminado, mantendo-se as mesmas bases contratuais, sendo facultado às partes denunciar o contrato quando lhes aprouver, caso em que o LOCATÁRIO deverá comunicar – notificar (por escrito) o LOCADOR com antecedência de 30 (trinta) dias, para a entrega das chaves do imóvel, a fim de que este possa vistoriá-lo e acusar, por escrito, eventuais e comprovadas irregularidades encontradas, as quais deverão ser imediatamente sanadas pelo LOCATÁRIO.

**Parágrafo segundo:** A presente locação ficará rescindida de pleno direito, independentemente de qualquer indenização por parte do LOCADOR nas seguintes hipóteses:

- a) Em caso de incêndio ou qualquer catástrofe no prédio que impossibilite o uso normal do Imóvel locado por prazo superior a 3 (três) meses;
- b) Se o Imóvel for desapropriado pela autoridade pública;
- c) Se o LOCATÁRIO deixar de pagar 2(dois) aluguéis, consecutivos ou não;
- d) Em caso de descumprimento de qualquer das cláusulas do presente Contrato;
- e) Em caso de alienação do imóvel objeto do presente contrato, por parte do LOCADOR. O LOCATÁRIO terá direito de preferência na aquisição do imóvel, no caso de venda, bem como, terá direito na continuidade da locação pelo prazo ora determinado, se o imóvel vier a ser alienado a terceiros durante a vigência do contrato – desde que devidamente registrado o presente, cuja faculdade é dada ao LOCATÁRIO, cabendo a este, os custos do efetivo registro.

**Parágrafo terceiro:** Nenhuma intimação dos poderes públicos, autarquias ou concessionárias de serviços públicos, será motivo para o LOCATÁRIO abandonar o imóvel ou pedir rescisão deste contrato.



**Parágrafo quarto:** As exigências dos Poderes Públicos causadas pelo LOCATÁRIO serão por ele respondidas.

**PENALIDADES:**

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:** Fica estipulada a multa no valor de 3 (três) aluguéis, em vigor na data de infração, devida pela parte que infringir qualquer cláusula deste Contrato, que não implique em uma multa específica para a hipótese, e desde que não seja sanada dentro do prazo de 5 (cinco) dias da infração. Referida penalidade sempre será devida por inteiro, independentemente do prazo decorrido da locação, exceto nos casos de desocupação do imóvel (pelo locatário) antes do encerramento do prazo aqui firmado, situação em que deverá ser observada a proporcionalidade legal – nos termos do caput da cláusula anterior.

**Parágrafo primeiro:** A multa acima mencionada, em qualquer hipótese, será sempre devida por inteiro, sendo certo que o pagamento da mesma não exime o LOCATÁRIO, no caso de rescisão, da obrigação de pagar os aluguéis vencidos, ou de ressarcir danos eventualmente causados ao imóvel.

**Parágrafo segundo:** Todas as obrigações decorrentes deste instrumento serão exigíveis nos prazos e forma ora convencionados independente de qualquer aviso e notificação judicial ou extrajudicial importando sua infração na rescisão de pleno direito do presente contrato, sujeitando-se a parte infratora, além das penalidades previstas em lei, aquelas previstas no presente contrato.

**DISPOSIÇÕES GERAIS:**

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** Tudo quanto for devido em razão deste Contrato e que não comportar o processo executivo será cobrado pela ação competente, respondendo a parte vencida pelas custas e demais despesas judiciais e extrajudiciais, inclusive honorários advocatícios desde já estipulados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, para todos os efeitos, mesmo no caso de purgação de mora e eventual ação de despejo por falta de pagamento a que o **LOCATÁRIO** der causa.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** Consoante dispõe o inciso IV do artigo 58 da Lei nº 8.245, de 18/10/91, ficam autorizadas pelo(a) **LOCATÁRIO(A)** as citações, intimações ou notificações mediante correspondência com aviso de recebimento, telex ou por *fac-simile*, ou ainda, sendo necessário – em qualquer caso, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:** Na hipótese de ocorrer a desapropriação do imóvel locado, ambas as partes ficarão desobrigadas por todas as cláusulas do presente contrato, a partir da imissão de posse pelo poder expropriante, rescindindo-se de pleno direito a locação, sem prejuízo para as partes.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:**

Fica estipulado que as citações, intimações e notificações referente à locação, far-se-ão mediante correspondência com aviso de recebimento, endereçadas ao imóvel locado ou ao endereço residencial do LOCATÁRIO - constante no preâmbulo do presente instrumento, e serão consideradas válidas se demonstrado no A.R. que alguém naquele endereço a recebeu. Simples comunicações poderão ser encaminhadas de forma digital ao endereço eletrônico fornecido quando do cadastro ou outro meio digital, como por exemplo, whatsapp. É de responsabilidade do LOCATÁRIO manter os dados cadastrais sempre atualizados.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signatures]*



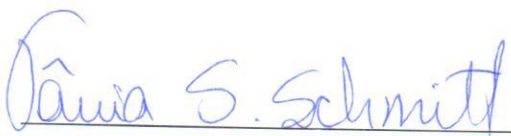
**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:** Este Contrato obriga as partes, seus herdeiros e sucessores e continuará vigorando em todos os seus termos e cláusulas até que devolvido ao LOCADOR o Imóvel locado.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA:** Nos termos do artigo 190 do CPC de 2015, estabelecem as partes que, ocorrendo mora do LOCATÁRIO em razão da falta de pagamento dos valores pactuados neste instrumento bem como no cumprimento de qualquer obrigação contratual assumida e havendo o ajuizamento de ação judicial pelo LOCADOR, no sentido de ter seu crédito adimplido, o LOCATÁRIO desde já autoriza que seja penhorado 10% (dez por cento) do seu salário e/ou eventuais rendas que venha a possuir, tais como pró-labore, comissões, pensões, aluguéis, benefícios previdenciários, entre outros, os quais serão descontados em folha ou diretamente na fonte pagadora, se possível for.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA:** É eleito pelas PARTES, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o Foro da cidade de Balneário Camboriú/SC, para nele serem dirimidas quaisquer controvérsias oriundas deste Contrato.

E, por estarem assim justas e contratadas as partes firmam o presente contrato, perante as testemunhas abaixo nomeadas a assinadas, em 3 (três) vias de igual teor, rubricando as respectivas folhas.

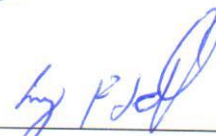
Balneário Camboriú, 05 de agosto de 2021.



LOCADOR

TANIA STEFFENS SCHMITT





LOCADOR

LUIZ FRANCISCO SCHMITT



SCHMIDT ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS LTDA

PLÍNIO TONIOLO SCHMIDT

LOCATÁRIO

ADMINISTRADORA CONFRARIA IMÓVEIS

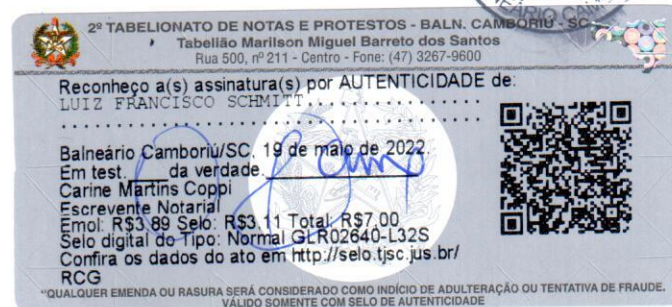
ALESSANDRO FIGUEIREDO DA SILVA



Rubia Catarina Ortolan  
Escrevente Notarial



TESTEMUNHAS:





Sma Beatriz Costa

Nome:

RG:

CPF: 111.040.559-61

Marcos Vinícius Guterres Zanoni

Nome:

RG:

CPF: 00462524019