

CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

LOCADOR: CARLOS FRANCISCO DA SILVEIRA, brasileiro, inscrito no CPF nº 151.080.150-20, residente e domiciliado na Rua Thomas Edson, nº 237, Bairro Vista Alegre, na cidade de Ivoti/RS.

LOCATÁRIO: SHEDON DOS SANTOS, brasileiro, empresário, portador de CPF nº 740.825.820-53, e RG nº 7063691096, residente e domiciliado na Rua Nicolau Dilly, nº 111, Bairro Jardim Panorâmico, na cidade de Ivoti/RS.

FIADOR: SHEDON SANTOS FURNITURE CONCEPT EIRELI EPP, empresa de direito privado, com sede na Rua Aquidaban, nº 330, Bairro Rio Branco, na cidade de Novo Hamburgo/RS, inscrita no CNPJ nº 21.473.310/0001-01, representada por seu sócio Shedon dos Santos, CPF nº 740.825,820-53.

Pelo presente instrumento e na melhor forma do direito as partes acima qualificadas tem entre si, certo e ajustado, a locação comercial, do imóvel a seguir descrito e caracterizado, sob as cláusulas e condições abaixo enunciadas que se regerá de conformidade com a Lei nº 8245-91, Código Civil Brasileiro e alterações introduzidas pela Lei nº 12.112/2009, reciprocamente aceitas e aqui convencionadas.

DO OBJETO DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA PRIMEIRA – O presente contrato tem como objeto a locação de cinco prédios comerciais, localizada na Rua Sakura, nº 570, Bairro Colônia Japonesa, na cidade de Ivoti/RS, **exclusivamente para fins comerciais**, sendo vetado para qualquer outro fim, bem como sua cessão ou transferência a qualquer título, sem o prévio consentimento do LOCADOR. Igualmente fica vetada expressamente a sublocação, total ou parcial, sem anuência expressa do locador.

Parágrafo primeiro: A locação se dá na área de terras do portão principal até o portão imediatamente atrás do último pavilhão. O “sítio” bem como a área com os açudes não estão incluídos.

Parágrafo segundo: O imóvel entregue na data de assinatura deste contrato pelo Locador ao Locatário possui as características apresentadas no termo de vistoria em anexo, que é parte integrante do contrato de locação. O locatário aceita os termos apresentados no parecer de vistoria e responsabiliza-se integralmente pela segurança e conservação do imóvel, bem como seus utensílios, arcando com qualquer prejuízo causado, por perdas e danos, constatados na ocasião da devolução do bem, devendo-o devolver da mesma forma que o recebeu, com todas as benfeitorias, melhorias e reformas que fizer.

DO PRAZO DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA SEGUNDA – O prazo da locação do imóvel acima descrito é de 60 (sessenta meses), iniciando em 05 de agosto de 2021, e terminando de pleno direito, no dia 04 de agosto de 2026.

Parágrafo primeiro: Findo o prazo ajustado no “caput”, se o locatário permanecer no imóvel por mais de 30 (trinta) dias, sem oposição do Locador, ficará a locação prorrogada por tempo indeterminado, nas mesmas bases contratuais, podendo o locador denunciar o contrato quando lhe convier, concedido ao locatário o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação.

Parágrafo segundo: Se notificado o locatário para desocupar o imóvel e o mesmo não o fizer no prazo acima estipulado, pagará, enquanto o estiver em seu poder, o aluguel que o locador arbitrar, limitado ao dobro do valor de mercado, e responderá pelo dano que este venha a sofrer, mesmo decorrente de caso fortuito.



Firme(s) reconhecida(s) na(s) fl(s).
2º Tabelionato de Notas
de Novo Hamburgo



Parágrafo terceiro: Decorrido o prazo contratual da locação, o locatário e/ou locador poderão propor rescisão do contrato, sem ônus, a qualquer tempo, desde que manifeste sua vontade, por escrito, com 30 (trinta) dias de antecedência.

Parágrafo quarto: Findo o presente contrato, obriga-se o **LOCATÁRIO** a restituir o imóvel completamente desimpedido de pessoas e de coisas que não fazem parte do auto de vistoria em anexo, com pintura nova nas mesmas cores inicialmente entregues, independente de qualquer aviso ou notificação, ou ainda de interpelação de qualquer espécie.

DO VALOR DA LOCAÇÃO E VENCIMENTO

CLÁUSULA TERCEIRA - O aluguel mensal inicial é de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), com vencimento acrescido dos respectivos encargos legais e contratuais sempre no dia 05 (cinco) do mês subsequente ao vencido, cujos pagamentos serão efetuados no local determinado pelo locador.

Parágrafo primeiro: O locatário receberá desconto conforme abaixo:

R\$ 10.000,00 de desconto no primeiro ano de contrato, desde que efetuado o pagamento até o dia do vencimento mensal.

R\$ 5.000,00 de desconto no segundo ano de contrato, desde que efetuado o pagamento até o dia do vencimento mensal.

Parágrafo segundo: Os alugueis e demais encargos que não forem quitados dentro do prazo acima estabelecido serão corrigidos monetariamente e acrescidos de multa de 10% (dez por cento) e dos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, com capitalização semestral, passando a cobrança a ser feita por advogado, sujeito a honorários advocatícios, desde já estipulados em 20% (vinte por cento) sobre todo o saldo devedor, sem prejuízo da resolução deste contrato, podendo resultar no imediato ajuizamento de ação de despejo e/ou execução e cobrança.

Parágrafo terceiro: Fica estabelecido que, no primeiro mês de aluguel, os valores devidos serão proporcionais aos dias transcorridos entre a data do início da locação até o último dia do mês. Nos meses posteriores, considerar-se-á o mês calendário.

Parágrafo quarto: A comprovação do pagamento dos locativos e seus encargos se darão com os respectivos recibos, não se considerando quitados os alugueis referentes a meses anteriores, pela quitação de um mês posterior e nem a quitação de majorações e encargos que não tenham sido cobrados à época.

Parágrafo quinto: O não pagamento dos alugueis e acessórios nas datas aprazadas, independentemente de quaisquer avisos constituirá o locatário em mora. A inadimplência do locatário gerará a faculdade do locador em rescindir de plano o presente instrumento, arcando o locatário com as multas e deveres aqui constantes.

Parágrafo sexto: Não configurarão novação ou adição às cláusulas contidas no presente instrumento, os atos de mera tolerância referentes ao atraso no pagamento do aluguel ou quaisquer outros tributos e despesas.

Parágrafo sétimo: Além do aluguel mensal e juntamente com ele, pagará mensalmente o **LOCATÁRIO**, os impostos de qualquer espécie, taxas como IPTU, ITR e despesas ordinárias que incidam o venham a incidir sobre o imóvel, tarifas bancárias, despesas de postagem e as obrigações referidas no art. 23 da Lei 8245/91, conforme o caso, sob pena de assumir as multas, juros e correções monetárias aplicáveis por pagamento fora de prazo. Deverá ainda apresentar os comprovantes de pagamentos sempre que solicitado.

Nº 8

Firma(s) reconhecida(s) na(s) fil(s).
2º Tabelionato de Notas
de Novo Hamburgo

Folha 018

Parágrafo oitavo: Além das despesas supra referidas, pagará o locatário, anualmente, desde o início da locação, conforme art. 13 da Lei 4591/94 e art. 22, VIII, da Lei 8245/91, o prêmio de seguro contra fogo e vendaval, inclusive o complementar, relativo ao imóvel, seguro este que será feito pelo locador em companhia de seguro de sua confiança, em valor, que na ocorrência de sinistro, lhe garanta adequada indenização.

DO REAJUSTE

CLÁUSULA QUARTA – O aluguel convencionado na cláusula quarta será reajustado a cada período de 12 (doze) meses a partir do terceiro ano, ou na menor periodicidade permitida por lei, de acordo com a variação positiva acumulada do IGP-M/FGV, ou outro que legalmente vier substituí-lo, desde o início do contrato e/ou último reajuste, enquanto durar a locação. Ocorrendo a defasagem do valor locativo em relação ao valor praticado no mercado, o mesmo será reajustado e atualizado pelo valor de mercado, com mínimo de 5%.

Parágrafo primeiro: Fica expressamente convencionado que, se na vigência deste contrato de locação ou de sua prorrogação, nova Lei ou Ato Normativo do Poder Executivo vier a reduzir ou ampliar o prazo de reajuste hoje vigente, o novo prazo será automaticamente aplicado a futuros reajustes deste contrato, e que o indexador for extinto, será substituído pelo INCC, ou outro índice que venha a ser legalmente fixado.

Parágrafo segundo: As diferenças de valores pelos reajustes de aluguel que por ventura vierem a ocorrer, seja por cláusula contratual ou em virtude de ação judicial, ainda que não cobradas na data de pagamento do locativo, deverão ser saldadas pelo locatário assim que exigidas, sob pena de grave infração contratual, sendo consideradas, desde já como liquidas, certas e exigíveis, valendo esta disposição como ressalva do não pagamento à época.

LOCAL DO PAGAMENTO

CLÁUSULA QUINTA – O Locador indicará um local para o LOCATÁRIO quitar suas obrigações em dia, sem ônus. Poderá lhe facultar outras formas de pagamento, ficando, porém, as despesas e ônus de cada opção, a cargo do LOCATÁRIO, sendo vedada a ordem de pagamento e depósito em conta do locador. No caso de o LOCATÁRIO não receber o formulário para pagamento na rede bancária em tempo hábil, deverá solicitar junto ao escritório da administradora.

DAS DEMAIS DESPESAS

CLÁUSULA SEXTA - Todas as despesas diretamente ligadas à conservação e uso do imóvel, tais como água, luz, gás, telefone, e outras de consumo deverão ser pagas pelo locatário diretamente às respectivas concessionárias dos serviços, inclusive respeitante aos encargos moratórios pela inadimplência e sem nenhuma responsabilidade para o LOCADOR, que se acaso os saldar, sub-rogar-se-á no direito de cobrá-las.

Parágrafo primeiro: A inadimplência de quaisquer valores por parte do locatário facultará ao locador em rescindir de plano o presente instrumento.

Parágrafo segundo: Compromete-se neste ato o locatário a solicitar as ligações às companhias de luz, em seu nome, não cabendo ao locador ou administradora qualquer obrigatoriedade neste sentido. Deve o locatário apresentar tais comprovações para a administradora, no prazo de 30 dias, a partir do início da locação.

DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

CLÁUSULA SÉTIMA – O Locador e locatário acordam neste ato que ficará a cargo e responsabilidade financeira do locatário a recolocação de toda parte elétrica, hidráulica, PPCI, limpeza interna e externa da área locada, telhados e desentupimento de calhas, deixando os pavilhões com suas dependências reparadas e com pintura nova, reparos nos banheiros que forem necessários, obrigando-se assim a zelar por sua boa conservação e a fazer de imediato e

Nº 8

Firma(s) reconhecida(s) na(s) fi(s).
2º Tabelionato de Notas
de Novo Hamburgo

Folha
218

por sua conta, durante o período em que o imóvel estiver sob sua responsabilidade, todas as reparações dos estragos que der causa no curso da locação, e de imediato, especialmente as referentes a vazamentos e obstruções que venham a surgir no sistema de água e esgoto, material em perfeito estado aparelhos sanitários, janelas, portas, portões, grades e telas de proteção, pisos, paredes, torneiras, sistemas hidráulico e elétrico, devendo restituir o imóvel, no fim da locação com as dependências reparadas e pintadas.

Parágrafo primeiro: O locatário, mesmo em imóvel não sujeito às despesas de condomínio, ficará obrigado pelas despesas e responsável pelo conserto de rede elétrica (tanto instalada pelo locador quanto a instalação feita por sua responsabilidade), limpeza e desobstrução das calhas, canos e caixas d'água, caixa de saída de água pluvial, desobstrução das instalações sanitárias, hidráulicas, caixas de gordura e ralos do imóvel, que ocorrerem e derem causa, durante o tempo da locação.

Parágrafo segundo: É parte integrante deste contrato o "termo de vistoria" do imóvel, que será assinado após o locatário concluir todos os reparos que ficaram sob sua responsabilidade.

Parágrafo terceiro: Findo o prazo da locação, o locatário deverá restituir o imóvel locado inteiramente desocupado e no mesmo estado de conservação que o recebeu (incluídas todas as reformas, reparos e benfeitorias que fizer), sob pena de incorrer em multa por infração contratual, a qual prevista neste pacto, bem como considerar-se-á a locação vigente até o término dos reparos e/ou ajustes necessários.

Parágrafo quarto: O locatário fará todos os ajustes e reparos no imóvel necessários à seu uso, desde que expressamente autorizados pelo locador, por sua conta e responsabilidade, sendo que tais reparos e reformas ficarão incorporados ao imóvel quando da sua devolução ao proprietário.

DAS BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES

CLÁUSULA OITAVA – O locatário não poderá fazer no imóvel ora locado quaisquer obras ou benfeitorias, sejam elas úteis, necessárias ou voluptuárias, sem prévio e exposto consentimento do locador, manifestado por escrito, sob pena de incorrer em infração contratual.

Parágrafo primeiro: Qualquer alteração que for efetuada pelo Locatário nas fachadas externas do imóvel (modificação de pintura, cor, tipo de tinta, colocação de placas, cerâmicas, letreiros, ar condicionado, etc), autorizadas ou não, obrigará o mesmo, no final da locação a devolver o imóvel nas mesmas condições externas e internas que o recebeu.

Parágrafo segundo: O locatário não terá direito de retenção ou indenização por quaisquer obras ou benfeitorias de qualquer espécie, mesmo que essas benfeitorias tenham o consentimento escrito do locador, tendo em vista que este pode querê-las integradas ao imóvel.

Parágrafo terceiro: Caso não convenha ao locador a permanência de qualquer benfeitoria ou modificação feita pelo locatário no dito imóvel ou nas suas dependências, deverá este removê-las à suas custas, deixando o imóvel e suas dependências no estado em que se achava antes da locação, correndo todas as despesas que para tal se fizerem necessário, por conta do locatário.

DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL AO FINAL DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA NONA – Ao encerrar-se a locação, deverá o locatário apresentar, juntamente com a entrega das chaves, certidões negativas de consumos, quitação das três últimas faturas de luz com pedido de corte, IPTU, ITR, etc. Além disso, antes de devolver o imóvel, deverá o locatário fazer os reparos e a pintura que forem necessários para repô-lo no estado em que foi locado, somente cessando a fluência dos alugueis e encargos, ou dos valores a eles

Nº 8

Firma(s) reconhecida(s) na(s) file.
2º Tabelionato de Notas
de Novo Hamburgo

Folha 1/18

correspondentes, quando o imóvel finalmente se encontrar nas condições devidas, e uma vez satisfeita as demais exigências acima especificadas, e após o termo de vistoria final.

CLÁUSULA DÉCIMA – Em caso de descumprimento do prazo estipulado na cláusula anterior: após a desocupação do imóvel e efetuada a vistoria pelo locador ou seu representante, o locatário terá o prazo de 03 (três) dias para retirar as chaves e mandar proceder aos reparos exigidos. Terá o prazo de 05 (cinco) dias para executá-los e devolvê-lo ao locador, de acordo com a cláusula nona. Não devolvendo as chaves, nem executando os reparos exigidos dentro do prazo fixado, dará ao locador o direito de entrar na posse do imóvel, procedendo-se na forma abaixo:

Parágrafo único: Não executados os reparos no prazo supra fixado, o locatário autoriza desde já o locador tomar a si o encargo, por conta do locatário, cujo silêncio será tomado como consentimento nessa forma de cumprimento da obrigação que lhe cabe, reconhecendo como idôneo, o orçamento obtido pelo locador e, de cujo valor total do débito, se consideram devedor, autorizando por conseguinte a sua cobrança mediante a forma do art. 784, CPC. Em caso de mora na efetivação do pagamento do valor referente aos reparos feitos pelo locador, será corrigido monetariamente, acrescido de multa de 10%, juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e honorários advocatícios de 20% (vinte por cento).

DA RESCISÃO CONTRATUAL

CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Constituem casos de rescisão, de pleno direito, do presente contrato, por parte do locador, além dos indicados nas cláusulas anteriores e na lei, os seguintes: a) falta de pagamento dos alugueis e encargos no prazo fixado na cláusula terceira, acarretando multa no valor de três alugueis vigentes no momento; b) se, ocorrendo a morte, ausência, interdição, falência, insolvência ou exoneração de qualquer dos fiadores, alienação, desapropriação ou gravação dos seus respectivos imóveis, desaparecimento dos seus bens imóveis, ou mudança de residência, sem comunicar ao locado, não lhe for dado substituto idôneo no prazo máximo de 20 (vinte) dias da ocorrência; c) desapropriação do imóvel locado ou incêndio que impeça seu uso; d) abandono do imóvel ou descaso manifesto do locatário pela sua conservação; e) se acaso o locatário usar o imóvel para fim diverso do que aqui acordado; f) se o locatário impedir a vistoria do imóvel pelo locador, seu mandatário, ou terceiro interessado na compra do imóvel, caso este seja posto a venda ou se recusar a concordar com horário razoável para as visitas.

Parágrafo único: Quando houver infração de qualquer cláusula deste contrato, ficará o locatário sujeito a multa estabelecida em valor correspondente a três (03) meses de alugueis vigentes à época da sua cobrança, sem prejuízo de outras responsabilidades. Em caso de interpelação judicial por parte do LOCADOR para o cumprimento de qualquer cláusula deste contrato. Fica desde já estabelecido que cabe ao locatário arcar com o pagamento de despesas judiciais e honorários advocatícios, estes já fixados em 20% (vinte por cento) do valor final da causa.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA – Caso o locador manifeste vontade de vender o imóvel locado, objeto deste contrato, deverá propor o direito de preferência de compra ao locatário por escrito. Se o locatário não manifestar interesse no prazo de 30 (trinta) dias, o seu direito de preferência caducará, podendo o locador vender a terceiros, sendo assim ficará o locatário obrigado a permitir que seja visitado pelos pretendentes à sua aquisição nos horários das 8:00h às 17:00h.

DAS CONDIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – Antes do vencimento do prazo ajustado na cláusula terceira, não poderá o locador retomar o imóvel, salvo se motivado por infração contratual do locatário, e nem poderá este último devolvê-lo ao locador, sob pena de pagamento de multa

Nº 8

Firma(s) reconhecida(s) na(s) filei(s).
2º Tabelionato de Notas
de Novo Hamburgo

Esboço
5/18

contratual equivalente a 3 (três) meses de aluguel atualizados sem bonificação. Também não poderá restituí-lo durante período de prorrogação por prazo indeterminado, sem avisar ao locador, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, salvo se pagar o aluguel e os encargos pelo período do aviso.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – Fica acordado e esclarecido que: a) não poderá o locatário sustar os pagamentos de alugueis e encargos sob pretexto de não ter sido atendido em alguma exigência ou solicitação feita ao locador; b) salvo declaração escrita do locador, quaisquer tolerâncias ou concessões por ele feitas não implicam em renúncia de direitos ou alteração contratual, não podendo ser invocadas pelo locatário como precedentes para se furtar ao cumprimento do contrato; c) nas ações de despejo por falta de pagamento, não se admitirá a emenda de mora se o locatário houver utilizado essa faculdade nos 24 meses imediatamente anteriores à propositura da ação; d) o recibo de aluguel vale para o mês a que se refere e não prova pagamentos dos meses anteriores, nem quitação de majoração e encargos que não tenham sido cobrados na época própria; e) o locador não se responsabiliza por eventuais danos que o locatário e/ou terceiros venham a sofrer em decorrência de inundações, transbordamentos, incêndios ou qualquer outro acontecimento fortuito ou força maior, que por ventura ocorrer no imóvel locado, bem como de qualquer responsabilidade proveniente da empresa do locador.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – Acordam as partes que a área de terras posterior aos pavilhões, considerada como “sítio”, fica disponível para que o locador acesse sempre que desejar.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - O locatário se obriga, sob pena de rescisão da locação, a respeitar e fazer respeitar pelos demais moradores e frequentadores do imóvel locado, o direito de vizinhança, devendo utilizar o imóvel de sorte a não interferir ao sossego e silêncio, obrigando-se, mais, por consequência, a cumprir normas e/ou regulamentos estabelecidos neste sentido, evitando a prática de atos que possam perturbar a tranquilidade, a moral e os bons costumes, devendo responder pelas multas eventualmente aplicadas.

Parágrafo único: É proibido ao locatário manter animais no imóvel, quando desse resultar, perigo, perturbação do sossego e segurança, ou for nocivo à saúde dos vizinhos ou locador. Se o locatário vier a ter animais e desse resultar infração de quaisquer das proibições referidas, responderá pelas multas aplicadas.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – A falta de cumprimento de qualquer cláusula contratual sujeitará o infrator a uma multa no valor de três (03) meses de aluguel atualizado, nos termos do art. 413, CC, em benefício da outra parte, sem prejuízo da exigibilidade das demais penalidades constantes neste instrumento, especialmente dos honorários advocatícios, que serão devidos sempre que houver intervenção de advogado, desde já fixados em 20% (vinte por cento) do valor do débito.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – Eventuais débitos decorrentes do presente contrato, tanto de alugueis quanto de despesas acessórias, não pagas pelo locatário, independente de qualquer aviso ou notificação, terá este e o respectivo fiador, seu nome inscrito no banco de dados de proteção ao crédito (SPC, Serasa, Seproguel, etc), bem como será facultado ao locador e/ou administradora procuradora apresentar os valores em cartório para protesto.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - Fica avençado que o locador, pessoalmente ou por representante da administradora da locação ou procurador constituído para tal finalidade, poderá examinar e vistoriar o imóvel locado, quando entender conveniente. No caso de pretensão de venda do imóvel, também fica acertado que os interessados poderão ter acesso ao imóvel locado, desde que tal procedimento seja feito em dia e hora estipulado previamente pelo locador.

Nº 8
Firma(s) reconhecida(s) na(s) fl(s).
2º Tabelionato de Notas
de Novo Hamburgo
Folha 6º

CLÁUSULA VIGÉSIMA – As despesas legais, cartorárias, taxas, emolumentos do reconhecimento de firmas, averbação de matrícula no registro de imóveis do imóvel dado em garantia pelo fiador, oriundas do presente contrato e as que sejam ou venham a ser devidas pela prorrogação legal ou convencional do contrato, serão satisfeitas pelo locatário.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – No imóvel locado não é permitido depositar materiais inflamáveis, explosivos ou corrosivos, nem cortar ou danificar árvores existentes, ficando o locatário responsável pelos danos que causar, como também as multas eventualmente aplicadas pelo poder público por inobservância de quaisquer leis, decretos, regulamentos e posturas municipais, estaduais e federais.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – Toda e qualquer despesa que se faça necessária pelo locatário para adquirir alvarás, licença ambiental, licença de bombeiros e quaisquer atos da empresa para licenciamento e operação, ficarão a cargo e responsabilidade deste, isentando o locador de qualquer ônus em caso de o locatário não estar apto a receber tais licenças ou documentos. De igual forma toda a responsabilidade ambiental que ocorrer no imóvel ora locado, durante o período de locação, fica sob responsabilidade do locatário.

DA FIANÇA

CLAUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – Como fiador(es) e principal(is) pagador(es) de todas as obrigações do locatário decorrentes deste contrato e da lei, obrigam-se conjunta e solidariamente, SHEDON SANTOS FURNITURE CONCEPT EIRELI EPP, já qualificado(s), o aluguel mensal, IPTU/ITR, consumo de energia elétrica, água, esgoto, seguro de incêndio e vendaval, condomínio, todas as demais taxas condominiais, demais taxas e impostos que possam incidir sobre o imóvel, e respectivos encargos legais e contratuais, multas, penalizações, juros moratórios, correção monetária, custas processuais, honorários advocatícios na base de 20%, reposição de móveis e demais utensílios pertinentes ao imóvel, despesas com reparos de avarias causadas no imóvel, cumprimento da devolução do imóvel conforme termo de vistorias, e conforme Lei nº 8.245/91, o art. 2.036, CC e as alterações introduzidas pela Lei 12.112/2009.

Parágrafo Primeiro: Fica determinado e ajustado que as responsabilidades do(s) fiador(es) somente cessarão no ato da efetiva desocupação do imóvel e entrega das chaves ao locador, nas exatas condições neste contrato estipuladas, permanecendo válidas, portanto, mesmo no caso de prorrogação da locação ou de alteração, legal, judicial, ou amigável dos aluguéis e encargos.

Parágrafo segundo: O fiador(es) desde já declara(m) que neste ato autorizam o locatário a fazer acordos com o locador durante a vigência da locação, para reajustar e/ou aumentar os aluguéis, aceitando a responsabilidade disso decorrente. Declara(m) também que assume(m) plena responsabilidade pelo ônus da sucumbência, em quaisquer processos derivados deste contrato, independentemente da intimação ou notificação. O(s) fiador(es) não se eximirão da responsabilidade solidária, caso o contrato venha a ultrapassar seu prazo de vigência, tornando-se desta forma, contrato por prazo indeterminado.

Parágrafo terceiro: O(s) fiador(es) garante(m) sua obrigação com imóveis de sua propriedade constituído, bem como todas as acessões, construções, melhoramentos e benfeitorias existentes ou que nele venham a ser feitas ou incorporadas. Fica(m) também advertido(s) que não poderá(ão) alienar a qualquer título o imóvel ora dado em garantia deste contrato de locação, em especial, mas não exclusivamente, o terreno de 448m² registrado sob matrícula nº 11869, do livro 2, do registro de imóveis de Estância Velha/RS.

Parágrafo quarto: No caso de morte, insolvência e/ou minoração do patrimônio indicado pelo FIADOR quando da celebração deste contrato, o LOCATÁRIO ou o próprio fiador se obriga a fornecer em 20(vinte) dias substituto idôneo e previamente examinado pelo

Nº 8
Firma(s) reconhecida(s) na(s) fl(s).
2º Tabelionato de Notas
de Novo Hamburgo
Folha 118

LOCADOR, sob pena de incorrer em infração contratual e suas consequências aqui entabuladas.

Parágrafo quinto: O **FIADOR**, em caráter irrevogável e irretroatável, nos termos dos artigos 827, 828, 837 e 839 do Código Civil, desde já renuncia ao direito de exoneração à garantia constituída pelos mesmos, como também ao benefício de ordem, em caso de pretensão judicial.

Parágrafo sexto: Fica constituído, por este instrumento contratual, procuração para que **FIADOR** e **LOCATÁRIO** reciprocamente possam receber notificações, intimações e citações, confessar, desistir e assinar tudo quanto se tornar necessário, transigir em juízo ou fora dele, fazer acordos, firmar compromissos judiciais ou extrajudiciais, receber e dar quitação, inclusive na ação de despejo, podendo, portanto, qualquer um destes dar-se por ciente do respectivo ato processual em nome um do outro.

DO FORO

CLAUSULA VIGÉSIMA QUARTA - Para dirimir eventuais questões e infrações decorrentes direta ou indiretamente do presente CONTRATO, as partes elegem o foro da Cidade de Ivoti/RS, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Por estarem assim justos e contratados, sem nenhum vício de consentimento, firmam o presente instrumento em duas vias de igual teor, juntamente com duas testemunhas a tudo presentes.

Ivoti, 04 de agosto de 2021.

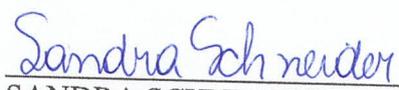

LOCADOR
CARLOS FRANCISCO DA SILVEIRA


LOCATÁRIO
SHEDON DOS SANTOS


FIADOR
SHEDON SANTOS FURNITURE
CONCEPT EIRELI EPP

TESTEMUNHAS


BÁRBARA SILVEIRA
CPF: 811.404.280-04


SANDRA SCHNEIDER
CPF: 625.637.690-00

Firma(s) reconhecida(s) na(s) fil(s).
2º Tabelionato de Notas
de Novo Hamburgo
Folha 818
Nº 8

TABELIONATO
DE IVOTI

BARRETO

BARRETO



Reconheço a AUTENTICIDADE das firmas de: SHEDON DOS SANTOS por SHEDON SANTOS FURNITURE CONCEPT EIRELI e SHEDON DOS SANTOS. Dou fé.

Em testemunho da verdade
Novo Hamburgo-RS, 13 de agosto de 2021
Luana Pionne - Escrevente
Emol: R\$15,60 + Selo digital: R\$2,80 - 0393.01.2000003.78959 a 78960 (9C8)

Luana Pionne
Escrevente

VÁLIDO SOMENTE SEM EMENDAS OU RASURAS



Reconheço por AUTENTICIDADE a firma de CARLOS FRANCISCO DA SILVEIRA. Dou fé. EM TESTEMUNHO DA VERDADE. Ivoti/RS, sexta-feira, 13 de agosto de 2021.

Viviane Nunes Faller - Escrevente Autorizada
Emol: R\$ 7,80 + Selo digital: R\$ 1,40 - 0758.01.2100001.23187

TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS
Comarca de Ivoti/RS
VIVIANE NUNES FALLER
Escrevente Autorizada

Ivoti, 04 de agosto de 2021.

SHEDON DOS SANTOS
LOCATÁRIO

CARLOS FRANCISCO DA SILVEIRA
LOCADOR

SHEDON SANTOS FURNITURE
CONCEPT EIRELI EPP
FIADOR

SANDRA SCHNEIDER
CPE: 622.637.690-00

BARBARA SILVEIRA
CPE: 811.404.280-04

TESTEMUNHAS