

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Locação Não Residencial e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado como **LOCADORA: SÃO FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente cadastrada e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.469.425/0001-68, com sede estabelecida da Avenida General Carneiro nº 803 – sala 21 – 2º andar, Vila Lucy, Sorocaba/SP, neste ato representada por seus sócios **SANDRO ROBERTO FERREIRA**, brasileiro, solteiro, empresário, portador do RG nº 27.594.053-6 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 253.004.498-81; **CARLOS EDUARDO FERREIRA**, brasileiro, solteiro, empresário, portador do RG nº 34.747.787-2 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 292.935.178-09, todos com endereço comercial na Avenida General Carneiro nº 803 – sala 21 – 2º andar, Vila Lucy, Sorocaba/SP; e **FÁTIMA APARECIDA FERREIRA**, brasileira, viúva, empresária, portadora do RG nº 8.408.324 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 164.421.508-01, residente e domiciliada na Rua Luiza Matiello Hanser nº 105, Jardim Pagliato, Sorocaba/SP; de outro lado como **LOCATÁRIA: REGINALDO STANGE ME**, pessoa jurídica devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o nº 13.326.480/0001-27, com sede estabelecida na Rua Felipe Schmidt nº 1152, Centro, Mafra/SC, neste ato representada por seu sócio **REGINALDO STANGE**, brasileiro, solteiro, comerciante, portador do RG nº 4.949.055SESP/SC, inscrito no CPF/MF sob o nº 048.512.319-38 residente e domiciliado na Rua Rui Brambila de Oliveira nº 545, Centro, Dionisio Cerqueira/SC; e como **FIADORES e principais pagadores:** a) **NARDI MENSOR**, brasileiro, divorciado, comerciante, portador do RG nº 1.424.260SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob o nº 283.982.979-72, residente e domiciliado na Rua Coronel Macedo nº 262, Centro, Palmeira/PR; b) **ROBERTO CARLOS STANGE**, brasileiro, comerciante, portador do RG nº 517143-2SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob o nº 723.269.219-68, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 com **NEIVA VIEIRA STANGE**, brasileira, comerciante, portadora do RG nº 7008112SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob o nº 018.272.829-32, residentes e domiciliados na Rua Henrique Koenig nº 0, Centro, Itaiopolis/SC; tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

### CLAUSULA PRIMEIRA:

Que, por força da matrícula nº 5.631 do Oficial de Registro de Imóveis de Itu/SP, a **LOCADORA** é senhora e legítima possuidora do imóvel situado **Rua Floriano Peixoto nº 616 – Centro, Itu/SP**. Imóvel este, cadastrado na Prefeitura Municipal de Itu sob nº 01.0015.00.0021.000

### CLÁUSULA SEGUNDA:

Que pela melhor forma de direito, dá a **LOCADORA à LOCATÁRIA**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de **36 (trinta e seis) meses** a iniciar-se em **12 de dezembro de 2018** e a terminar em **11 de dezembro de 2021**, data esta em que a **LOCATÁRIA** se compromete a restituir o imóvel completamente desocupado de bens e coisas e em perfeito estado de asseio, uso e conservação independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, sob pena de assim não procedendo, incorrer na multa estabelecida neste instrumento.

### CLÁUSULA TERCEIRA:

O aluguel mensal para os primeiros **12 (doze)** meses de vigência do presente instrumento é de **R\$13.000,00 (treze mil reais)**, que a **LOCATÁRIA** se compromete a pagar todo dia **10 (dez)** de cada mês subsequente ao vencido mediante Boleto Bancário que será remetido a **LOCATÁRIA** com antecedência de 05 (cinco) dias, sendo as despesas com tal emissão e baixa bancária de total responsabilidade da mesma.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Em razão de negociação entre as partes, gozará a **LOCATÁRIA** de uma carência de 30 (trinta) dias de aluguel contado do dia **12 de dezembro de 2018** até o dia **10 de janeiro de 2019**, devendo a **LOCATÁRIA** pagar o aluguel correspondente período de 11 de janeiro de 2019 à 09 de fevereiro de 2019, que vencerá no dia 10 de fevereiro de 2019 e será proporcional a 30 (trinta) dias.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** A carência dada no "caput" desta cláusula não exime a **LOCATÁRIA** do pagamento das contas de água, luz, impostos e taxas, municipais, estaduais, devendo os mesmos ser pagos nos órgãos e repartições competentes.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** A **LOCATÁRIA** está plenamente ciente de que o valor do aluguel foi estimado tendo em vista o estado em que se encontra o imóvel, que é de conhecimento e aceitação dos mesmos, conforme laudo de vistoria inicial.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Fica expressamente convencionado entre as partes que não serão aceitos, em nenhuma hipótese, créditos, depósitos e "doc" em conta bancária para a quitação dos aluguéis, sob pena de não ser reconhecido como quitado o aluguel, ou qualquer outra taxa ou imposto creditado; e fica pactuado neste ato que o não recebimento em tempo hábil pela **LOCATÁRIA** do "boleto bancário" para pagamento dos aluguéis não será motivo de escusa das obrigações aqui pactuadas, bem como isenção da multa por atraso de pagamento sob alegação de não ter recebido o documento para pagamento.

**PARÁGRAFO QUINTO:** O aluguel mensal inicial será reajustado a cada doze (12) meses de acordo com o "IGP-M (FGV)", e no caso da extinção e ou proibição deste, pelo índice que vier a substituí-lo.

**PARÁGRAFO SEXTO:** O primeiro aluguel a ser pago pela **LOCATÁRIA** será calculado a partir do dia 11 de janeiro de 2019 à 09 de fevereiro de 2019, que vencerá no dia 10 de fevereiro de 2019 e será proporcional a 30 (trinta) dias, além da parcela do IPTU e do Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Cláusula Sétima deste instrumento.

**PARÁGRAFO SETIMO:** Os aluguéis serão pagos no mês subsequente ao vencido. Assim, o mês quitado através do recibo de aluguel será do dia 10 ao dia 09 do mês seguinte.

**PARÁGRAFO OITAVO:** O pagamento dos aluguéis e encargos ~~após a~~ data estabelecida no "caput" desta cláusula sujeitará a **LOCATÁRIA** à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor integral do aluguel bem como dos encargos (energia elétrica, água, IPTU, condomínio, gás, e outros que possam incidir nesta locação). Se o atraso for superior a 30 (trinta) dias, além da multa de 10% (dez por cento) pagará, ainda, a **LOCATÁRIA** correção monetária calculada de acordo com a variação da TR, e no caso da extinção deste, pelo índice oficial que o substituir e juros mensal, além dos juros moratórios de 01% (um por cento) *pro rata die*, sobre os aluguéis e encargos.

**PARÁGRAFO NONO:** A forma de reajuste acima referida será de comum acordo, alterada para **mensal ou pela menor periodicidade** possível, se por lei superveniente à legislação em vigor, puder se fazer o reajuste do valor locativo em período inferior a doze meses, observado o mesmo índice eleito no parágrafo supra.

**PARÁGRAFO DECIMO:**

Juntamente com o aluguel mensal previsto nesta cláusula, a **LOCATÁRIA** pagará, ainda, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e taxas municipais, bem como as taxas incidentes sobre o imóvel locado, ou que venham a ser lançados sobre o mesmo. São, também, de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, todas as despesas com consumo de água e luz, cabendo-lhe efetuar os pagamentos quando dos respectivos vencimentos nas repartições competentes, exibindo os documentos de quitação a **LOCADORA**, quando solicitados.

**PARÁGRAFO ONZE:**

Fica expressamente convencionado entre as partes que a quitação outorgada em cada mês não elide débitos anteriores porventura existentes, não se aplicando, portanto, o disposto no artigo 322 do Código Civil Brasileiro.

**PARÁGRAFO DOZE:**

Decorrido o prazo de 36 (trinta e seis) meses deste contrato e havendo interesse das partes em renovar a locação por mais um período, será feita nova avaliação referente ao valor locativo a ser dado ao imóvel objeto deste instrumento, mesmo que o contrato seja prorrogado por prazo indeterminado.

**CLÁUSULA QUARTA:**

**A LOCADORA** autoriza que a **LOCATÁRIA** execute no imóvel objeto do presente as seguintes reformas e adaptações, que ficarão incorporadas ao imóvel objeto da locação, ressalvado a faculdade da **LOCADORA** exigir o retorno ao estado anterior ao final da locação:

- Retirada de 01 (uma) parede de gesso para ampliação do salão

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

Para realização das modificações acima mencionadas, a **LOCATÁRIA** gozará da carência prevista no parágrafo primeiro da Cláusula Terceira deste instrumento, de modo que não poderá pleitear indenização e nem retenção por benfeitorias. Com relação as benfeitorias, acessões, obras e/ou acima ou outras que a **LOCATÁRIA** venha a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuária, as quais devem ser realizadas com expresso consentimento da **LOCADORA**, ficará a **LOCATÁRIA** sem direito a retenção, indenização ou mesmo compensação, renunciando expressamente neste ato os benefícios contidos nos arts. 35 e 36 da Lei nº 8.245/91, ficando todas as benfeitorias incorporadas desde logo ao imóvel em seu todo, o que expressa sob o regime de irretratabilidade e irrevogabilidade.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

Imediatamente após a conclusão das modificações acima elencadas, a **LOCATÁRIA** obriga-se a solicitar da **LOCADORA** e ou de seu representante, a realização de vistoria para aquilatar as condições do imóvel, observado o prazo máximo de 30 (trinta) dias.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:**

Assume a **LOCATÁRIA** a responsabilidade de ter responsável técnico pela obra, se for o caso, e em requerer junto aos órgãos competentes as devidas aprovações referentes às obras a serem executadas, se for o caso. Responsabilizando-se, ainda, a **LOCATÁRIA** pelos profissionais e materiais empregados nas reformas autorizadas.

**PARÁGRAFO QUARTO:**

Pactuam e convencionam as partes deste instrumento que as modificações e adequações de projetos objetivados pela **LOCATÁRIA**

deverão preceder de autorização e procedimentos junto aos órgãos municipais, estaduais, e federais, incluindo o recolhimento do INSS devido em razão das modificações. Devendo desta forma, a **LOCATÁRIA** recolher os impostos devidos e obter as autorizações e licenças as quais desde já se responsabiliza e obriga, para que não recaia em momento algum, quaisquer multas e ou custos diretos ou indiretos a **LOCADORA**.

**PARÁGRAFO QUINTO:**

Responsabiliza-se e obriga-se a **LOCATÁRIA** por toda a mão de obra contratada para execução de tais obras que desde já ficam autorizadas pela **LOCADORA**, suportando e respondendo por eventuais custas, ações trabalhistas, e demais encargos e responsabilidades civis, criminais, fiscais que gerarem, bem como o recolhimento de todos os impostos devidos decorrentes desta transação e contratação, não recaindo nenhum ônus a **LOCADORA** decorrente da contratação de mão de obra para demolição e edificação do imóvel objeto do presente contrato. Ainda, responsabiliza-se e obriga-se a **LOCATÁRIA** por toda e qualquer indenização decorrente de acidentes de trabalho, sendo sua responsabilidade ou da empresa contratada por ela o fornecimento do equipamento de proteção individual – EPI aos trabalhadores contratados.

**PARÁGRAFO SEXTO:**

Pactuam as partes qualificadas neste instrumento que, ao final da locação e ou no ato da rescisão do contrato de locação firmado entre as partes, facultará a **LOCADORA** admitir/aceitar em definitivo as benfeitorias aqui autorizadas, permitindo que as mesmas fiquem integrada ao imóvel, ou poderá a **LOCADORA** exigir que a **LOCATÁRIA** retorne o imóvel ao seu estado original do início da locação, o que a **LOCATÁRIA** aceita e concorda, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, sob pena de não o fazendo ser-lhe cobrado todas as despesas para o retorno do imóvel ao estado anterior.

**PARÁGRAFO SÉTIMO:**

Obriga-se a **LOCATÁRIA** a reparar quaisquer danos no imóvel resultantes das reformas e alterações descritas no "caput" desta cláusula. Obrigando-se, ainda, pelo custeio dos materiais e mãos de obra empregada para reparação dos danos mencionados.

**PARÁGRAFO OITAVO:**

Se por qualquer motivo a **LOCATÁRIA** não executar ou iniciar as reformas/obras a que se comprometeu por meio deste instrumento e não concluí-las ou ainda forem executadas com material ou mão de obra de baixa qualidade, perderá a **LOCATÁRIA** eventual carência concedidas devendo restituí-los, bem como tal fato caracterizará infração contratual com a incidência da multa contratual de 03 (três) aluguéis prevista na cláusula 13 deste instrumento, sem prejuízo de indenização suplementar, se necessário, de modo que facultará a **LOCADORA** cobrar a multa compensatória de 03 aluguéis ou a cobrança dos valores necessários para restituição do imóvel ao seu estado original ou conclusão das obras.

**CLÁUSULA QUINTA:**

Por todas as benfeitorias e obras que a **LOCATÁRIA** venha a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, as quais devem ser realizadas com expresso consentimento da **LOCADORA**, ficará a **LOCATÁRIA** sem direito a retenção, indenização ou mesmo compensação, renunciando expressamente neste ato os benefícios contidos nos artigos 35 e 36 da Lei n.º 8.245/91, ficando todas as benfeitorias incorporadas desde logo ao imóvel em seu todo, o que expressa sob o regime de irretratabilidade e irrevogabilidade.

**CLÁUSULA SEXTA:**

A **LOCATÁRIA** declara ter recebido o imóvel no estado em que se encontra, em condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários e de iluminação, papéis, pintura, telhado, vidraças, mármores, fechos, torneiras, pias, ralos e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-los quando findo ou rescindido este contrato.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

A **LOCATÁRIA** obriga-se a levar imediatamente ao conhecimento da **LOCADORA** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, e a realizar imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares e/ou visitantes. (Artigo 23, inciso IV e V da Lei 8.245/91).

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

Quaisquer obras ou modificações, ou mesmo perfurações a serem feitas nas paredes, bem como nas azulejadas, desejadas pela **LOCATÁRIA**, somente poderão ser executadas com prévia e expressa autorização da **LOCADORA**, sob pena de incorrer na multa prevista neste instrumento.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:**

É de responsabilidade da **LOCATÁRIA** a manutenção do imóvel, revisando as calhas e telhado, ralos de esgoto, feche, fechaduras, torneiras, trincos, registros, devendo permanecer tudo na mais perfeita ordem de uso e conservação.

**PARÁGRAFO QUARTO:**

Obriga-se a **LOCATÁRIA** a fazer a manutenção periódica, no mínimo, a cada seis meses, das calhas e telhados, de ralos e esgoto do imóvel ora locado, para reparar quaisquer entupimentos gerados pelo uso do imóvel, depósito de folhas nas calhas e ou telhas que tenham deslizado.

**PARÁGRAFO QUINTO:**

Em sendo usado produtos tóxicos, químicos, agressores ao meio ambiente no imóvel objeto deste contrato de locação, responsabiliza-se a **LOCATÁRIA** por todos e quaisquer danos causados nas áreas cobertas e descobertas do imóvel, solo e subsolo, bem como eventuais indenizações necessárias à colocação do estado do imóvel em seu estado original, inclusas eventuais multas de órgãos federais, estaduais e municipais.

**PARÁGRAFO SEXTO:**

Deverá a **LOCATÁRIA**, respeitar e seguir as normas e diretrizes dos órgãos responsáveis pela fiscalização do meio ambiente e atividade exercida sobre o imóvel.

**PARÁGRAFO SÉTIMO:**

Incluem-se também na presente locação, os seguintes acessórios, todos em perfeito estado de conservação e uso, devendo, portanto, serem na mesma forma restituídos, ao final da locação: **todos os acessórios descritos no laudo de vistoria, que se torna parte integrante deste contrato.**

**CLÁUSULA SÉTIMA:**

A **LOCATÁRIA** destinará o imóvel locado única e exclusivamente para fins não residenciais, explorando no imóvel loja de roupas, não podendo ser alterada a sua destinação sem prévio consentimento por escrito da **LOCADORA**, sob pena de rescisão do presente contrato, cumulado com a multa contratual estabelecida neste instrumento.

Cuidando bem do seu bem

**PARÁGRAFO ÚNICO:**

A **LOCATÁRIA** não poderá transferir este contrato; não poderá sublocar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, sem prececer consentimento por escrito da **LOCADORA**, devendo, no caso de ser dado, ir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desocupado no término do presente instrumento.

**CLÁUSULA OITAVA:**

A **LOCATÁRIA** obriga-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$500.000,00 (quinquinhentos mil reais)**, tendo como objeto o imóvel locado, com validade de 01 (um) ano, através da Porto Seguros, sendo o seguro renovado anualmente enquanto perdurar a relação "ex-locato", sempre constando o nome da **LOCADORA** como a única beneficiária na apólice.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

O seguro de que trata esta cláusula, deverá ser renovado anualmente, até 30 (trinta) dias antes do vencimento de cada período, incumbindo a **LOCATÁRIA**, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar a **LOCADORA** a apólice respectiva.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

Se a **LOCATÁRIA**, no tempo devido, não cumprir a obrigação de renovar o seguro do imóvel locado na forma estabelecida, a **LOCADORA** poderá efetivar o seguro por conta da **LOCATÁRIA**, hipótese em que se acrescentará ao custo do prêmio à quantia equivalente a 01 (um) aluguel vigente à época, a título de multa, que será cobrada juntamente com o primeiro aluguel que se vencer.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:**

Se a **LOCATÁRIA** vier a contratar outra companhia seguradora, obrigar-se-á a apresentar a **LOCADORA**, no ato do pagamento do primeiro aluguel, a respectiva apólice.

**PARÁGRAFO QUARTO:**

Se a **LOCATÁRIA** vier a contratar com a companhia seguradora o pagamento parcelado do seguro, obrigar-se-á a apresentar a **LOCADORA**, no ato do pagamento do aluguel, o comprovante de quitação da última parcela.

**CLÁUSULA NONA:**

Obriga-se mais a **LOCATÁRIA** a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que derem causa e permitir que a **LOCADORA** ou terceiros por ele indicados, vistoriem periodicamente o imóvel locado, desde que este proceda com prévio agendamento.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

É de inteira responsabilidade da **LOCATÁRIA** a obtenção de autorização de funcionamento e alvarás para exercer a sua atividade comercial no imóvel objeto do presente instrumento. Sendo de inteira responsabilidade da **LOCATÁRIA** a obtenção e renovação do alvará expedido pelo corpo de bombeiros, ficando os custos sob as expensas da mesma (locatária).

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

Na ocasião da rescisão do presente instrumento, obriga-se a **LOCATÁRIA** a comunicar a todos os órgãos e repartições públicas (municipais, estaduais e federais) a alteração de seu endereço comercial, de modo que não haja qualquer óbice para a instalação de uma nova empresa no local, sob pena de incorrer nas multas estabelecidas neste instrumento.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:**

Ressalta-se que, no ato da rescisão do presente instrumento, obriga-se a **LOCATÁRIA** a apresentar Certidões Negativas pertinentes ao imóvel, com relação a taxas fiscais, de âmbito federal, estadual e municipal, que porventura possam vir a

Cuidando bem do seu bem

ser incorporadas ao imóvel, tais como, taxas de publicidade, I.S.S., I.C.M.S., ou outras geradas pela **LOCATÁRIA** ou sua empresa. Obrigando-se ainda a **LOCATÁRIA** a apresentar comprovante de baixa da empresa junto à JUCESP e junto ao Corpo de Bombeiros.

#### CLÁUSULA DECIMA:

No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará a **LOCADORA** desobrigada por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado a **LOCATÁRIA**, tão somente, o direito de haver do poder desapropriante a indenização a que por ventura lhe for devida.

#### CLÁUSULA ONZE:

A **LOCATÁRIA** autoriza a inclusão de seu nome em bancos de dados de proteção ao crédito (S.C.P.C., SERASA, etc.) enquanto perdurar a existência de eventual débito decorrente da presente locação, não pagos pelos locatários após regularmente instados a tanto serão comunicadas as entidades supracitadas quer pelo locador quer pela administradora. A **LOCATÁRIA** fica ainda ciente e concorda que na hipótese de inadimplência fica facultado a **LOCADORA** promover o protesto dos alugueis e encargos no cartório competente, sendo que as partes convencionam que a **praça de pagamento será a situação do imóvel** locado, independente do domicílio das partes.

#### CLÁUSULA DOZE:

Nenhuma intimação do Serviço Sanitário, ou qualquer outro órgão de nível municipal, estadual e federal, será motivo para a **LOCATÁRIA** abandonar o imóvel e pedir a rescisão deste contrato, salvo prévia vistoria judicial, que apure a construção estar ameaçando ruína.

#### CLÁUSULA TREZE:

Fica estabelecida a multa correspondente a **03 (três) meses de alugueis**, vigentes na data da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula, condição ou disposição deste contrato, com a faculdade para a parte inocente, de poder considerar rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade. A multa será sempre paga integralmente, seja qual for o tempo decorrido deste contrato.

#### PARÁGRAFO ÚNICO:

Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel, bem como as despesas a que os proprietários forem obrigados por eventuais modificações introduzidas no imóvel, sem o seu consentimento, pela **LOCATÁRIA**, não ficam compreendidas na multa estabelecida nesta cláusula, mas serão pagas à parte.

#### CLÁUSULA QUATORZE:

Tudo quanto for devido em razão deste contrato e que não comporte o processo de execução será cobrado em ação competente, correndo por conta do devedor, além do principal e da multa, todas as despesas judiciais, extrajudiciais e administrativas e 20% (vinte por cento) de honorários advocatícios. Esta percentagem será reduzida para 10% (dez por cento) se a responsabilidade for liquidada amigavelmente pelas partes contratantes, nos escritórios de seus procuradores, independente de procedimento judicial.

#### CLÁUSULA QUINZE:

Firmam este contrato, solidariamente com a **LOCATÁRIA**, em todas as obrigações aqui exaradas, como **FIADORES e principais pagadores**:  
a) **NARDI MENSOR**, brasileiro, divorciado, comerciante, portador do RG nº 1.424.260SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob o nº 283.982.979-72, residente e domiciliado na Rua Coronel Macedo nº 262, Centro, Palmeira/PR; b) **ROBERTO CARLOS STANGE**, brasileiro, comerciante, portador do RG nº 517143-2SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob o nº 723.269.219-68, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 com **NEIVA VIEIRA STANGE**, brasileira, comerciante, portadora do RG nº 7008112SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob o nº 018.272.829-32, residentes e domiciliados na Rua Henrique Koenig nº 0, Centro, Itaiópolis/SC,

Cuidando bem do seu bem

responsabilidade esta que, subsistirá até o pagamento total de tudo o que for devido, ou seja, aluguéis vencidos, multa contratual, além dos acessórios da locação, como água, luz, e demais taxas lançadas sobre o imóvel, mesmo depois de vencido o prazo deste contrato, inclusive indenizações de danos no imóvel, reparos necessários e ônus judiciais.

### PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Declara o **FIADOR NARDI MENSOR**, ser legítimo possuidor do seguinte Imóvel: "lote rural nº 30 (trinta) da Gleba nº 84-FB (oitenta e quatro FB), do núcleo de Francisco Beltrão, da Colonia Missões, do Municipio Nova Esperança do Sudoeste-PR, da Comarca de Salto de Lontra-PR, com a área de 190.000,00m<sup>2</sup> (cento e noventa mil metros quadrados), com os limites e confrontações seguintes: norte: por um afluente do Rio Quebra Dente, confronta com o lote nº 22 da mesma gleba. Nordeste: pelo córrego Quebra Dente e por linhas secas, confronta com o lote nº 29 da mesma gleba. Sudeste/Sul: por linhas secas, confronta com o lote nº 39 da mesma gleba e por linhas secas confronta com terras do GETSOP. Oeste: por linhas secas sucessivas, confronta com o lote nº 22 da mesma gleba" Imóvel este devidamente matriculado sob o nº 14.252 do Registro de Imóveis da Comarca de Salto do Lontra/PR.

### PARÁGRAFO SEGUNDO:

Declararam os **FIADORES ROBERTO CARLOS STANGE e NEIVA VIEIRA STANGE**, serem legítimos possuidores dos seguintes Imóveis: a) "um terreno urbano, designado por lote 06 da quadra H, do loteamento denominado Jardim Hortensias", aprovado pelo Decreto Municipal nº 778 de 30/09/2010, situado na Rua Henrique Koenig, município de Itaiopolis-SC, com área de 286,50m<sup>2</sup> (duzentos e oitenta e seis metros, cinquenta decímetros quadrados). Sem benfeitorias. Confrontando conforme memorial descritivo: Face norte: dai segue confrontando com lote 1 com o azimute de 90°28'56" e a distância de 24.04m. Face Leste – dai segue confrontando com lote 2 com o azimute de 180°30'12" e a distância de 10,25m. Face sul – dai segue confrontando com Claudio Delinski com o azimute de 267°14'16" e a distância de 4.86m, dai segue confrontando com Claudio Delinski, com o azimute de 186°09'32" e a distância de 1,42m. Face sul – dai segue confrontando com o lote 7 com o azimute 270°28'56" e a distância de 20.23m. Face oeste – dai segue confrontando com prolongamento Rua Henrique Koenig com o azimute de 6°09'32" e a distância de 12,00m inicio da descrição, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma área superficial de 286,502m<sup>2</sup>". Imóvel este devidamente matriculado sob o nº 18.678 do Oficial de Registro de Imóveis de Itaiopolis/SC; b) "um terreno urbano, designado por lote 01 da quadra F, do loteamento denominado "Jardim Residencial das Hortensias", aprovado pelo Decreto Municipal nº 778/2010 de 30 de setembro de 2010, situado na esquina formada pela Rua Henrique Koenig com Rua Projetada B, Centro, município de Itaiopolis/SC, com a área de 254,57m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta e quatro metros, cinquenta e sete decímetros quadrados). Sem benfeitorias. Confrontando conforme memorial descritivo; Face norte – dai segue confrontando com Rua Projetada B com o azimute de 90°29'32" e a distância de 20,00m. Face leste – dai segue confrontando com lote 3 com o azimute de 180°01'59" e a distância de 10,75m. Face sul – dai segue confrontando com o lote 2 com o azimute de 270°29'24" e a distância de 24,00m. Face oeste – dai segue confrontando com o prolongamento da Rua Henrique Koenig com o azimute de 0°01'59" e a distância de 6.75m; dai segue confrontando com prolongamento da Rua Henrique Koenig esquina com a Rua Projetada B com o arco de circulo com 6,28 e raio de 4m. Inicio de descrição, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma área superficial de 254,57m<sup>2</sup>". Imóvel este devidamente matriculado sob o nº 18.741 do Oficial de Registro de Imóveis de Itaiopolis/SC

### PARÁGRAFO TERCEIRO:

Declararam, outrossim, os **FIADORES**, que continuam solidariamente responsáveis com a **LOCATÁRIA**, mesmo depois do vencimento deste contrato, sendo suas responsabilidades por prazo indeterminado, renunciando, nesta

oportunidade, o Benefício de Ordem previsto no artigo 827 do Código Civil Brasileiro, bem como os benefícios do artigo 835 do mesmo Código.

**PARÁGRAFO QUARTO:**

Obrigam-se os **FIADORES** e ou a **LOCATÁRIA**, a apresentarem, anualmente, a matrícula atualizada do imóvel descrito no contrato de locação já citado, no primeiro dia útil do mês de dezembro, para constatar que referido imóvel está livre de alienação ou qualquer tipo de gravame.

**PARÁGRAFO QUINTO:**

Na eventual hipótese da **LOCATÁRIA** e ou **FIADORES** não cumprirem a obrigação de apresentar a matrícula atualizada do imóvel dos **FIADORES**, na data acima elencada, a **LOCADORA** poderá efetivar o pedido da matrícula atualizada do imóvel, cujos custos correrão por conta da **LOCATÁRIA** e serão cobrados juntamente com o aluguel posterior a data do pedido da matrícula atualizada

**CLÁUSULA DEZESSEIS:**

Fica, desde já, a **LOCADORA** autorizada pela **LOCATÁRIA**, independente da ação de despejo, imissão de posse ou qualquer outra formalidade legal e sem prejuízo das demais cláusulas e condições legais, a tomar posse do imóvel locado, caso o mesmo venha a ser abandonado pela **LOCATÁRIA**, estando esta em mora com os aluguéis ou demais encargos exarados neste instrumento.

**CLÁUSULA DEZESSETE:**

A **LOCATÁRIA** declara para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, identificado no Laudo de vistoria Inicial do imóvel o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em Lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

**CLÁUSULA DEZOITO:**

Quando do término ou da rescisão deste contrato, a **LOCATÁRIA**, obriga-se com antecedência mínima de 03 (três) dias da desocupação, a solicitar da **LOCADORA** ou de seus representantes, a vistoria do imóvel para aquilatar as suas condições, conforme disposição constante na cláusula sexta e seus parágrafos.

**PARÁGRAFO ÚNICO:**

Salvo acordo escrito, o simples recebimento das chaves do imóvel não implicará em quitação das obrigações assumidas, tanto no que diga respeito a aluguéis, despesas e encargos, quanto em relação a resarcimento por eventuais danos no imóvel, ou honorários advocatícios ocasionados pela **LOCATÁRIA**, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

**CLÁUSULA DEZENOVE:**

Autoriza a **LOCATÁRIA**, quando se fizer necessário pela **LOCADORA**, a sua citação e ou intimação mediante correspondência com aviso de recebimento (Carta "AR").

**PARÁGRAFO ÚNICO**

A **LOCATÁRIA** autoriza a Julio Casas Imóveis Consultoria e Vendas LTDA., a fazer a mudança de titularidade da conta de energia elétrica (CPFL) e água (SAAE) para nome da mesma (locatária) a partir desta data.

# Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

## CLÁUSULA VINTE:

Sorocaba, que é o da situação do imóvel, em detrimento de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, Para dirimir qualquer dúvida ou litígio decorrentes deste contrato, ao qual se obrigam às partes contratantes, assim como eventuais herdeiros e ou sucessores.

E por estarem justos e avençados, firmam o presente Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial, em duas vias de igual teor e conteúdo, na presença de duas testemunhas, a todo ato presentes.

Sorocaba, 12 de dezembro de 2018.

LOCADORA:

**SÃO FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**  
Representada por **SANDRO ROBERTO FERREIRA**

LOCADORA:

**SÃO FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**  
Representada por **CARLOS EDUARDO FERREIRA**

LOCADORA:

**SÃO FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**  
Representada por **FÁTIMA APARECIDA FERREIRA**

LOCATÁRIA:

**REGINALDO STANGE ME**  
Representado por **REGINALDO STANGE**

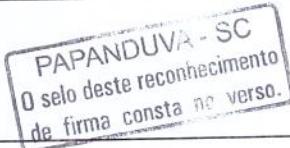
FIADOR:



**ROBERTO CARLOS STANGE**

FIADORA:

**NEIVA VEIRA STANGE**



TESTEMUNHAS:

1.- \_\_\_\_\_

RG.: \_\_\_\_\_

End.: \_\_\_\_\_

2.- \_\_\_\_\_

RG.: \_\_\_\_\_

End.: \_\_\_\_\_



Reconheço por AUTÊNTICA a firma de REGINALDO STANGE.  
MAFRA (SC), 12 de dezembro de 2018 .Em Teste da verdade.

Vanessa de Barros Schmidmeier Ecke - Escrevente

Emol: R\$ 3,15 Selo: R\$ 1,90 Total: R\$ 5,05

Selo Digital de Fiscalização do tipo NORMAL - FHX95337-AZ5H

Confira os dados do ato em <http://selo.tjsc.jus.br>



TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO DE PAPANDUVA-SC

TABELIÃ: Marielle Michalowski Cosechen Canestraro

RUA: John F. Kennedy, N.145-S/105, Centro - CEP:89.370-000

Reconheço e dou fé por AUTENTICIDADE a(s) firma(s) de:

NEIVA VIEIRA STANGE

Papanduva-SC, 13/12/2018. Em testemunho da verdade.

Emol: 3,15 - Selo: 1,90 - Total: R\$ 5,05

JOÃO MARCELO RIBEIRO - ESCREVENTE

Estado de Santa Catarina

Selo de Fiscalização

NORMAL

FIP66609-014U

Confira os dados do ato em:  
<http://www.tisc.jus.br/selo/>



SELO srBGc.9bhaw.UQsrV-5HstL.R18D

Consulta em [www.funarpen.com.br](http://www.funarpen.com.br)

SERVÍCIO NOTARIAL DE PALMEIRA

Rua XV de Novembro, 385

Palmeira - PR Fone/Fax: 42.33252-2678

Reconheço por VERDADEIRA a(s) firma(s) de:  
032283 MARDI MENOUR, 043731 ROBERTO CARLOS  
STANGE  
Palmeira, 17 de dezembro de 2018  
Em Testemunha da verdade

BERENICE KAMINSKY AUER  
00123021(001-000252307)

