DocuSign Envelope ID: 19790CD5-07C0-4EEC-A840-652AAE8B4C92

DS SSEL
DS GM
DS CTFM
DS PL
DS BRS
DS kp

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Por este Instrumento Particular de Contrato, fica ajustada a presente locação, composta de Cláusulas Padrão numeradas da primeira a vigésima oitava (Síntese das Operações Contratuais), como segue:

CLÁUSULA PRIMEIRA

SÍNTESE DAS OPERAÇÕES CONTRATUAIS

01 - CONTRATANTES:
LOCADOR (A): (54629), NARBONNE PARTICIPAÇÕES LTDA, Pessoa Juridica de Direito Privado, inscrito(a) no **CNPJ nº 04489321000152**, residente e domiciliado(a) nesta Capital, neste ato representado (a) por sua bastante procuradora PREDIAL LEINDECKER LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ 92.932.748/0001-40, com sede na Av. Protásio Alves nº 767, nesta capital, doravante designada simplesmente locador (a).
LOCATÁRIO (A): (54630), SETUP SERVICOS ESPECIALIZADOS LTDA, Pessoa Juridica de Direito Privado, inscrito(a) no **CNPJ nº 09249662000174**, estabelecido e domiciliado(a) nesta capital neste ato representado por seus representantes legais.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Todas as notificações, avisos e/ou comunicações decorrentes deste **CONTRATO** poderão ser enviadas às **PARTES** nos endereços mencionados no preâmbulo ou em qualquer outro endereço que as **PARTES** posteriormente indicarem por escrito, até mesmo ao próprio endereço ora locado, ou ainda por e-mail, devendo ser feitas por escrito, através de carta protocolada ou registrada, com aviso de recebimento, nesses casos o seu recebimento por escrito pelo destinatário, ou ainda, através do serviço de telegrama fonado prestado pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos.

Inciso Primeiro: Para efeito de recebimento de e-mails o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** declara(m) que a sua(s) caixa(s) postal é(são) a(s) seguinte(s): **filipe@gruposetup.com**
Inciso Segundo: As **PARTES** pactuam que eventual alteração de caixa postal e/ou de qualquer endereço deverá ser comunicada, na forma estabelecida no caput do PARÁGRAFO ÚNICO supra, à parte adversa.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Nos termos dos artigos 7, inciso I; 8, § 1º e 11, inciso I, todos da Lei nº 13.709/2018, as partes que compõem o presente instrumento autorizam a LEINDECKER a proceder com o tratamento da totalidade dos dados pessoais fornecidos pelos primeiros, sejam eles sensíveis ou não, naquilo que for de interesse da última.

02- OBJETO:
Por meio deste, na melhor forma de direito e, em consonância com a Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991, o Locador compromete-se a locar o imóvel objeto deste contrato de locação, para fins NÃO RESIDENCIAIS, de sua propriedade situado nesta Cidade a **(17383), Av Protasio Alves,5136 - Lj 8, Porto Alegre/RS.**

CRECI 042

DocuSign Envelope ID: 19790CD5-07C0-4EEC-A840-652AAE8B4C92

DS SSEL
DS GM
DS CTFM
DS PL
DS BRS
DS kp

CLÁUSULA SEGUNDA
A locação é feita pelo prazo determinado de **24** meses, a iniciar em **23/09/2020** e terminar em **23/09/2022**, independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial obrigando-se, o Locatário, a entregá-lo neste último dia, nas condições instituídas neste contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Findo o prazo ajustado, se nenhuma das partes se pronunciar, no caso do Locador (a) pedir ou do Locatário (a) entregar o referido imóvel, fica o presente contrato a partir desta data por prazo indeterminado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No caso do Locador (a) pedir ou do locatário (a) entregar o referido imóvel, após o prazo determinado, ambos tem que dar um ao outro aviso prévio com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência.

PARAGRAFO TERCEIRO: Em virtude do Locador não poder disponibilizar o imóvel na Comercialização a partir da análise, aprovação e confecção deste Contrato, fica desde já estipulados que as cobranças se darão a partir da vigência informada no alto desta cláusula e desde que não haja nenhum dispositivo em contrário pactuados neste Contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA
Fica estabelecido o valor inicial do aluguel em **R$ 900,00 (novecentos reais)**, e será pago pelo locatário, em moeda corrente nacional, até o dia **5** do mês subseqüente ao vencido, independente de qualquer aviso, notificação judicial ou extrajudicial sob pena de despejo judicial.

PARÁGRAFO ÚNICO: No caso do Locatário ser PJ e o Locador PF poderá sofrer a retenção de IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte). O Locatário deverá recolher no mês subsequente em forma de DARF a SRF (Secretária da Receita Federal), apresentar o devido recolhimento para a Administradora e em Fevereiro de cada ano o Locatário deverá apresentar o comprovante de entrega da Declaração de Pagamentos.

CLÁUSULA QUARTA
O aluguel convencionado na cláusula terceira será majorado ANUALMENTE, com base na variação do (a) IGPM/FGV ocorrida no período anual; ou índice que vier a substituí-lo (a).

CLÁUSULA QUINTA
No caso de atraso do pagamento, devido, por parte do locatário, ficará o mesmo obrigado ao pagamento do acréscimo de 10%(dez por cento) do valor total do recibo de aluguel e encargos, a título de multa contratual, atualização monetária com base na variação da IGPM-FORO, ou índice que vier a substituí-lo, juros de 1%(um por cento) ao mês, acrescidos ainda, de honorários advocatícios que serão devido independente de notificação sempre que houver intervenção de advogado, desde já fixados em 10%(dez por cento) do valor total do débito, se ocorrer composição amigável, ou de 20%(vinte por cento) do valor total do débito na hipótese de cobrança judicial, além das custas processuais que desde logo reconhece devidos.

CRECI 042

DocuSign Envelope ID: 19790CD5-07C0-4EEC-A840-652AAE8B4C92

DS SSEL

DS GM

DS CTFM

DS PL

DS BRS

DS kp

CLÁUSULA SEXTA

O locatário pagará, integralmente, todos os impostos (IPTU) e, taxas de LIXO, ÁGUA, LUZ, despesas bancárias e despesas de correio, segunda via DOC, contribuições e encargos que incidirem sobre o imóvel ora locado, bem como todas as despesas ordinárias de condomínio, se houver, inclusive seguro contra fogo, seguro complementar e sinistro que será contratado pelo locador junto à seguradora de sua confiança e que será atualizado anualmente pelo CUB. O pagamento de tais ônus far-se-á na medida que se tornarem exigíveis juntamente com o aluguel em seu vencimento.

CLÁUSULA SÉTIMA

O imóvel alugado poderá ser usado única e exclusivamente para fins NÃO RESIDENCIAIS, sendo expressamente vedada qualquer destinação diversa, ainda que não contrária a moral e aos bons costumes.

CLÁUSULA OITAVA

O locatário se obriga a manter o imóvel sempre em perfeitas condições de conservação e limpeza, trazendo os pisos asseados, zelando, particularmente pelo bom estado e integridade das instalações sanitárias, vidros, torneiras, fechaduras das portas, pinturas, como em geral, por todos e quaisquer aparelhos e instalações partes integrantes ou acessórias do imóvel. O locatário fará a sua custa, sem direito a qualquer indenização, a reparação de todos os danos verificados no imóvel locado, ocasionados inclusive por seus dependentes, prepostos, e, ou, empregados, ficando certo que se necessário a substituição de qualquer aparelho, esta somente poderá ser feita por outro de igual marca e qualidade. O locatário se obriga também a não fixar pregos nas paredes e, ou, em qualquer madeiramento do imóvel, utilizando, quando necessário, ganchos latonados do tipo próprio.

Declara, o locatário, ter recebido o imóvel em condições de habitabilidade tudo conforme vistoria inicial ou de entrada, reparado em todas as suas extensões, com as instalações de água, luz, esgoto em normal estado de conservação e funcionamento, compromete-se, inclusive, a proceder todos os consertos e reparos que necessite a economia, decorrentes do uso, de modo a restituí-lo, quando finda ou rescindida a locação, nas mesmas e perfeitas condições de habitabilidade que o recebe.

Se o locatário **no curso da locação** não executar os reparos que se fizerem necessários no imóvel, suas dependências, instalações e utensílios, inclusive a desobstrução de esgotos, compromete-se a permitir sejam os mesmos executados pelo locador, obrigando-se ao reembolso, no ato da apresentação da conta. A primeira vistoria de desocupação será gratuita, caso seja necessário uma revistoria será cobrada uma taxa pela vistoria.

Caso o imóvel, suas dependências, instalações e utensílios nele existentes não forem restituídos nas mesmas condições estipuladas nesta cláusula, os aluguéis e seus acessórios continuarão a serem exigíveis, até que o locatário cumpra todas as exigências resultantes deste contrato. Caso os reparos exigidos não sejam procedidos dentro de 15(quinze) dias, a partir da entrega das chaves, o locatário, seus fiadores e principais pagadores autorizam, desde já, ao locador ou seu procurador a executá-los, reconhecendo, para tanto, como idôneo o orçamento efetuado e de cujo valor total expressamente se consideram devedores, autorizando, por conseqüência, sua cobrança mediante ação executiva.

CRECI 042

DocuSign Envelope ID: 19790CD5-07C0-4EEC-A840-652AAE8B4C92

DS SSEL

DS GM

DS CTFM

DS PL

DS BRS

DS kp

PARÁGRAFO ÚNICO: A vistoria em anexo faz parte e integra este Contrato de Locação. A vistoria se destina a descrever o imóvel para que ambas as partes não tenham dúvidas quanto ao real estado em que se encontra, facultando ao locatário, no prazo de 48 horas, apresentar contestação por escrito, no caso de não concordar com algum item.

CLÁUSULA NONA

O locatário não poderá fazer no imóvel modificação alguma ou obra, inclusive instalação de aparelhos elétricos ou de gás, que altere a estrutura física do imóvel, sem o prévio e expresso consentimento, por escrito, do locador, notadamente no que tange a instalação elétrica, sanitária e hidráulica. Quaisquer benfeitorias que sejam realizadas, mesmo com autorização do locador, ficarão incorporadas, desde logo, ao imóvel sem qualquer direito de indenização por parte do locador. Fica ressalvado ao locador, ainda que autorize as modificações, exigir que o locatário por sua exclusiva conta, reponha o imóvel em seu estado anterior, uma vez finda a locação, desde logo renunciando a qualquer direito de retenção.

CLÁUSULA DÉCIMA

Ao locatário é vedado ceder ou transferir o presente contrato, ainda que gratuitamente, sem o consentimento expresso e por escrito do locador, assim como sublocar ou emprestar, no todo ou em parte, ou dar em comodato o imóvel da presente locação.

É também expressamente proibido ao locatário ter no imóvel, embora em caráter temporário, a guarda, e, ou depósito de explosivos ou inflamáveis, afora unicamente o botijão de gás, para seu uso.

Tratando-se de estabelecimento comercial que por sua natureza empregue materiais explosivos ou inflamáveis incumbirá ao locatário, antes da assinatura do contrato ou ocupação do imóvel, diligenciar junto a autoridade competente, a obtenção do respectivo alvará, PPCI ou outro tipo de autorização equivalente, permissivo de funcionamento, ficando ao encargo do inquilino, eventuais despesas para adequação das instalações a que visem permitir o uso da economia, segundo o ramo de negócio. Nenhuma alteração física do imóvel, mesmo que recomendada por autoridade competente, para atender a hipótese acima prevista, poderá ser levada a efeito sem o prévio e expresso consentimento, por escrito, do locador, vigindo, por conseqüência, as condições instituídas na clausula sétima.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

O locatário pagará as contas de excesso no consumo de água, sendo o seu valor repartido em partes iguais, quando o consumo de mais de um inquilino for registrado por um só hidrômetro.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

Constituem casos de rescisão, de pleno direito, do presente contrato, além dos indicados nas cláusulas anteriores e na Lei, mais os seguintes:

a)falta de pagamento dos aluguéis e encargos no prazo fixado na clausula terceira;

b)se, ocorrendo morte, ausência, interdição, falência, insolvência ou exoneração de qualquer dos fiadores, alienação, desapropriação ou gravação dos respectivos imóveis, desaparecimento dos seus bens móveis, ou mudança de residência sem comunicação ao locador, não lhe for dado substituto idôneo no prazo máximo de 15(quinze) dias da ocorrência;

c)desapropriação do imóvel locado, ou incêndio que impeça o seu uso;

CRECI 042

DocuSign Envelope ID: 19790CD5-07C0-4EEC-A840-652AAE8B4C92

DS SSEL

DS GM

DS CTFM

DS PL

DS BRS

DS kp

d)se o locatário impedir a vistoria pelo locador para verificação do estado do imóvel ou descaso manifesto do inquilino pela sua conservação;
e)se o locatário impedir a visita do imóvel pelo locador, por seu mandatário, ou por terceiros interessados na compra do prédio, caso este seja posto a venda, ou se recusar a concordar com horário razoável para as visitas.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA
Ao locador, ou pessoa que indicar, devidamente credenciada, fica ressalvado o direito de inspecionar o imóvel, para verificar o seu estado de conservação, quando tal medida lhe convier, mediante aviso da hora e dia designados para visita.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA
Quaisquer tolerâncias, concessões ou liberalidades do locador, para com o locatário, quando não manifestadas por escrito, não constituirão precedentes invocáveis por este e não terão a virtude de alterar as obrigações estipuladas neste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA
O locatário apresenta: **FIADOR(ES):**
FIADOR(1): (54632), GERALDO MACHADO, brasileiro, casado, gestor de contratos, inscrito(a) no **CPF nº 55095542900,** residente e domiciliado a **R Felipe Schmidt, 333 - 1406 Criciuma / SC,** e assinando o presente manifestando, assim a sua vontade.
FIADOR(2): (54633), CLEIR TERESINHA FRASSETTO MACHADO brasileira, casada, empresaria**,** inscrito(a) no **CPF nº 53979303934,** residente e domiciliado a **R Felipe Schmidt, 333 - 1406 Criciuma / SC,** e assinando o presente manifestando, assim a sua vontade.

Como fiadores, igualmente responsáveis e solidários pelas obrigações decorrentes do presente instrumento, que cientes de todas as cláusulas, não se eximirá das obrigações ora assumidas, ainda que ocorra prorrogação da locação ou do contrato, que por força da lei ou de forma amigável. Renunciam expressamente ao direito de exoneração e se obrigam nos termos do Art. 39 da Lei 8.245/98 pelo prazo indeterminado do contrato, até a efetiva devolução do imóvel.
O locatário assume o compromisso de sempre que solicitado, apresentar a matrícula atualizada dos imóveis pertencentes aos fiadores, sob pena de infração contratual.
Os fiadores acima indicados, em garantia ao presente contrato e todas as suas obrigações decorrentes, e na condição de principais pagadores de todas as obrigações que incumbem ao locatário, por força do presente instrumento, garantem como fiadores.
Em caso de morte, falência ou insolvência dos fiadores obriga-se, o locatário, a substituí-los respectivamente no prazo de 15(quinze) dias, ficando a aceitação dos novos garantidores a critério do locador, e o que, não ocorrendo, indicará na pronta e plena rescisão do presente contrato, com as cominações convencionais e legais.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Todas as notificações, avisos e/ou comunicações decorrentes deste **CONTRATO** poderão ser enviadas às **PARTES** nos endereços mencionados no preâmbulo ou em qualquer outro endereço que as **PARTES** posteriormente indicarem por escrito, até mesmo ao próprio endereço ora locado, ou ainda por e-mail, devendo ser feitas por escrito, através de carta protocolada ou registrada, com aviso de recebimento, nesses casos o seu recebimento por escrito pelo destinatário, ou ainda, através do serviço de telegrama prestado pela Empresa

CRECI 042

DocuSign Envelope ID: 19790CD5-07C0-4EEC-A840-652AAE8B4C92

DS SSEL

Brasileira de Correios e Telégrafos.

DS GM

Para efeito de recebimento de e-mails o (a)(s) **FIADOR(ES),** declara(m) que a sua(s) caixa(s) postal é(são) a(s) seguinte(s): geraldo@gruposetup.com , licitacoes@gruposetup.com

DS CTFM

As **PARTES** pactuam que eventual alteração de caixa postal e/ou de qualquer endereço deverá ser comunicada, na forma estabelecida no caput do PARÁGRAFO ÚNICO supra, à parte adversa.

DS PL

PARÁGRAFO SEGUNDO: Nos termos dos artigos 7, inciso I; 8, § 1º e 11, inciso I, todos da Lei nº 13.709/2018, as partes que compõem o presente instrumento autorizam a LEINDECKER a proceder com o tratamento da totalidade dos dados pessoais fornecidos pelos primeiros, sejam eles sensíveis ou não, naquilo que for de interesse da última.

DS BRS

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

DS kp

Caso o locatário, antes de expirado o prazo estabelecido na cláusula segunda devolver o imóvel ao locador, fica desde já fixada a multa correspondente a 03 (três) meses de aluguel (Proporcionais ao término do Contrato de Locação), no valor vigente à época da rescisão, correndo também à conta e responsabilidade da parte infratora as despesas processuais correspondentes e extra - processual, inclusive honorários advocatícios na base do valor deste contrato, mesmo que não tenha sido objeto de sentença judicial, cobrável em ação de execução. **Fica igualmente devida 03 (três) meses de aluguéis cheios, sob mesmo título, para hipótese de cometimento de quaisquer infrações legais e contratuais, relativas ao presente instrumento.**

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA

O presente contrato só se considera rescindido depois que o locador vistoriar o imóvel e verificar o exato cumprimento das obrigações do locatário, quanto a conservação da coisa locada nos termos da Cláusula Oitava. Se houver necessidade de reparos, o locatário os fará as suas custas, no prazo máximo de 15(quinze) dias da desocupação, permanecendo sua responsabilidade, quanto ao pagamento dos alugueres, até a respectiva entrega das chaves ao locador. Em qualquer caso não será tida como finda a locação, com a desoneração do locatário e seu(s) fiador(es), enquanto o inquilino não apresentar no estabelecimento do procurador do senhorio, os recibos e comprovantes dos pagamentos das taxas e emolumentos relativos ao fornecimento de água e energia elétrica, assim como o desligamento, dando ciência da inexistência de qualquer débito junto a estas entidades públicas, autarquias, empresas de economia mista ou privada, referente a economia dada em locação, pertinente ao período de ocupação do imóvel.

PARÁGRAFO ÚNICO: Estando a locação vigorando por prazo indeterminado, o locatário somente poderá denunciá-la mediante aviso prévio por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA

CRECI 042

DocuSign Envelope ID: 19790CD5-07C0-4EEC-A840-652AAE8B4C92

DS SSEL

DS GM

DS CTFM

DS PL

DS BRS

DS kp

O locatário não poderá sem o prévio e expresso consentimento, por escrito, do locador, colocar nas paredes externas do imóvel placas, bandeiras, cartazes ou quaisquer inscrições ou sinais, inclusive aparelhos de ar condicionado, antenas de televisão, etc.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA
O locador não poderá, em nenhum caso, responder pelos danos que venha a sofrer o locatário, em razão do rompimento de canos, entupimento de esgoto, posto estar o imóvel dado em locação, em normal estado de conservação.

CLÁUSULA VIGÉSIMA
O locatário não poderá reter, retardar ou negar-se ao pagamento do aluguel na forma estabelecida nas clausulas terceira e quarta, sobre o pretexto de não ter sido atendida a exigência formulada, mormente quando suntuária.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA
Uma vez entregue as chaves do imóvel locado no escritório do representante legal do locador, independente da execução pelo locatário, dos reparos e cortes no fornecimento de água e energia elétrica exigidos, considerar-se-á rescindida a locação sem cumprimento das demais obrigações contratuais, não poderá este, sob pena de esbulho, ocupar novamente o imóvel, muito embora continue a arcar com as verbas locatícias correspondentes ao período destinado a efetivação dos consertos necessários a adoção das providencias administrativas cabíveis.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA
Os prazos e as obrigações do locatário, vencerão independentemente de interpelação ou aviso judicial ou extra- judicial.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA
O fiador não se eximirá de suas responsabilidades caso o aluguel venha a sofrer aumento legal da parte do locatário, manifestando-se desde já, anuente quanto a estes aumentos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA
Estando o imóvel sujeito a Convenção de Condomínio ou Regulamento Interno, obriga-se o locatário a fielmente cumprir as disposições ali contidas, sob pena de rescisão do pacto locatício e suas cominações estipuladas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA
O locador e a administradora não se responsabilizam pela queima ou defeitos em aparelhos elétricos ou eletrônicos, causados por alterações de voltagem na rede elétrica, sendo de responsabilidade do locatário a verificação e adequação prévia da mesma.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA
O presente contrato cancela todo e qualquer outro ajuste, seja ele qual for, até mesmo verbal, celebrado entre as partes ora contratantes e/ou seus prepostos, motivo pelo qual o Locatário reconhece que o(a) Locador(a) e/ou sua ora Procurador(a) e/ou seus prepostos não fazem qualquer declaração e/ou promessa e/ou acordo relativamente ao objeto do presente Contrato que não conste deste instrumento.

CRECI 042

DocuSign Envelope ID: 19790CD5-07C0-4EEC-A840-652AAE8B4C92

DS SSEL
DS GM
DS CTFM
DS PL
DS BRS
DS kp

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA
O Locador concede ao Locatário um desconto de R$ 100,00 (Cem Reais) nos primeiros 12 (doze) meses de locação.

CLAUSULA VIGESIMA OITAVA
Elegem as partes o foro Central desta Cidade para dirimir qualquer dúvida oriunda do presente contrato, que é obrigatório para as partes, seus herdeiros ou sucessores a qualquer título, seja qual for futuro domicilio dos ora contratantes.

E por estarem assim acertados, firmam o presente CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO em duas vias de igual teor, depois de haverem rubricado todas as folhas, na presença de duas testemunhas instrumentárias e, também, signatárias.

Porto Alegre, 16 de Setembro de 2020

_____
p.p LOCADOR (A)

_____
Locatário (a): SETUP SERVICOS ESPECIALIZADOS LTDA

_____
Fiador (a): GERALDO MACHADO

_____
Fiador (a): CLEIR TERESINHA FRASSETTO MACHADO

TESTEMUNHAS:

---------- ----------

FAVOR RUBRICAR TODAS AS FOLHAS E ASSINAR EM CARTÓRIO POR AUTENTICIDADE

CRECI 042

DocuSign Envelope ID: 19790CD5-07C0-4EEC-A840-652AAE8B4C92

Leindecker Imóveis

Vistoria de Imóvel

Imóvel: 17383 **AV PROTASIO ALVES, 5136 8** **ID.Vistoria: 3424**

Vistoria de Ocupação **Vistoriado por LUIS CARLOS em 17/09/2020**

Observações Gerais:

Peças Vistoriadas

Peça: BANHEIRO SOCIAL

TIPO DE TETO (CONDIÇÕES NAS OBSERVAÇÕE	GESSO
PINTURA DO TETO (COR E CONDIÇÕES NA OBS	ACRILICA FOSCA

Obs:Pintura nova, cor branca

TIPO DE PAREDE (CONDIÇÕES NA OBS)	OUTRA OPÇÃO (DETALHAR NA OBS)

Obs:Cerâmicas.

1 registro geral de metal.

1 porta papel toalha de plástico, inteiro,

1 spot de metal branco, duplo, com lâmpadas funcionando.

PINTURA DAS PAREDES(COR E COND NA OBS)	SEM PINTURA
TIPO PORTAS E MARCOS(CONDIÇÕES NA OBS	MADEIRA

Obs:Fechadura de metal, funcionando, com chaveta.

Maçanetas de metais, funcionando,

TESTAR ABERTURA DAS PORTAS	SIM (DETALHAR NAS OBS)
PINTURA PORTAS E MARCOS(CONDIÇÕES NA (	SEM PINTURA
TESTAR FECHADURAS	SIM (DETALHAR NAS OBS)
TIPO DE PISO(CONDIÇÕES E COR NAS OBS)	CERAMICAS

Obs:1 ralo de inox

TIPO DE RODAPÉS(CONDIÇÕES NAS OBS)	SEM RODAPÉS
TIPO DE JANELA(CONDIÇÕES E QUANT NA OBS	ALUMINIO
ABERTURA DAS JANELAS(CONDIÇÕES NA OB	MAXIAL
PINTURA JANELAS(COR E CONDIÇÕES NA OBS	SEM PINTURA
PROTEÇÃO DAS JANELAS(CONDIÇÕES NA OB	OUTRAS OPÇÕES(DETALHAR NA OBS)

Obs:Não possui grade e tela

VIDROS	INTEIROS
INTERRUPTORES E TOMADAS	QUANT E CONDIÇÕES NA OBS

Obs:1 interruptor branco simples.

TORNEIRA(QUNATIDADE E CONDIÇÕES NA OBS	METAL COMUM
TESTAR TORNEIRA	SIM (DETALHAR NAS OBS)
CUBA DA PIA(CONDIÇÕES NA OBS)	LOUÇA
TAMPO DA PIA(CONDIÇÕES NA OBS)	OUTRAS OPÇÕES(DETALHAR NA OBS)

Obs:Louça, tipo pedestal.

BALCAO PIA(COR, PUXADOR, CONDIÇÃO NA (	SEM ARMARIO
ARMARIO AEREO(COR,PUXADOR,CONDIÇÃO N	NÃO TEM
VASO SANITARIO(COR E CONDIÇÕES NA OBS)	COM CAIXA ACOMPLADA

Obs:Branco.

ASSENTO(COR E CONDIÇÕES NA OBS)	PVC
TESTAR DESCARGA VASO SANITARIO	SIM (DETALHAR NAS OBS)

Obs Peça:Pintura de teto, acrílico fosco na cor branca.

Tapar 8 furos pequenos de bucha.

Assinaturas: Proprietário(s) Locatário(s) Fiador(es)

Leindecker Imóveis

Vistoria de Imóvel

Imóvel: 17383 **AV PROTASIO ALVES, 5136 8** **ID.Vistoria: 3424**

Vistoria de Ocupação **Vistoriado por LUIS CARLOS em 17/09/2020**

DS SSEL

DS GM

DS CTFM

DS PL

DS BRS

DS kp









Assinaturas: Proprietário(s) Locatário(s) Fiador(es)

Leindecker Imóveis

Vistoria de Imóvel

Imóvel: 17383 **AV PROTASIO ALVES, 5136 8** **ID.Vistoria: 3424**

Vistoria de Ocupação **Vistoriado por LUIS CARLOS em 17/09/2020**

DS SSEL

DS GM

DS CTFM

DS PL

DS BRS

DS kp









Assinaturas: Proprietário(s) Locatário(s) Fiador(es)

DocuSign Envelope ID: 19790CD5-07C0-4EEC-A840-652AAE8B4C92

Vistoria de Imóvel

Imóvel: 17383 **AV PROTASIO ALVES, 5136 8** **ID.Vistoria: 3424**

Vistoria de Ocupação **Vistoriado por LUIS CARLOS em 17/09/2020**

DS SSEL

DS GM

DS CTFM

DS PL

DS BRS

DS kp









Assinaturas: Proprietário(s) Locatário(s) Fiador(es)

Leindecker Imóveis

Vistoria de Imóvel

Imóvel: 17383 **AV PROTASIO ALVES, 5136 8** **ID.Vistoria: 3424**

Vistoria de Ocupação **Vistoriado por LUIS CARLOS em 17/09/2020**

DS SSEL

DS GM

DS CTFM

DS PL

DS BRS

DS kp









Assinaturas: Proprietário(s) Locatário(s) Fiador(es)

Leindecker Imóveis

Vistoria de Imóvel

Imóvel: 17383 **AV PROTASIO ALVES, 5136 8** **ID.Vistoria: 3424**

Vistoria de Ocupação **Vistoriado por LUIS CARLOS em 17/09/2020**

DS SSEL

DS GM

DS CTFM

DS PL

DS BRS

DS kp









Assinaturas: Proprietário(s) Locatário(s) Fiador(es)

Leindecker Imóveis

Vistoria de Imóvel

Imóvel: 17383 **AV PROTASIO ALVES, 5136 8** **ID.Vistoria: 3424**

Vistoria de Ocupação **Vistoriado por LUIS CARLOS em 17/09/2020**

DS SSEL

DS GM

DS CTFM

DS PL

DS BRS

DS kp



Peça: SALA COMERCIAL

TIPO DE TETO (CONDIÇÕES NAS OBSERVAÇÕE ALVENARIA
Obs:Sem pintura.

5 calhas fluorescentes de metais, duplas, com grade.

4 calhas com 2 lâmpadas em cada, todos funcionando.
1 calha com uma lâmpada queimada.
Calhas de fios das calhas em metais.

2 canos pvc fixados no teto, cano para esgoto.

Parte próximo o banheiro, possui parte quebrada, 1 cano pvc.
PINTURA DO TETO (COR E CONDIÇÕES NA OBS SEM PINTURA
TIPO DE PAREDE (CONDIÇÕES NA OBS) ALVENARIA
Obs:1 CD de metal com tampa, 7 disjuntores simples, 2 duplos.
PINTURA DAS PAREDES(COR E COND NA OBS) ACRILICA FOSCA
Obs:Pintura nova, cor branca
TIPO PORTAS E MARCOS(CONDIÇÕES NA OBS OUTRA OPÇÃO (DETALHAR NAS OBS)
Obs:Cortina de ferro, pintura esmalte com uso, na cor marrom, fechadura funcionando.

Porta de vidro inteiro, 1 fechadura de metal com chave, funcionando perfeitamente, maçanetas de metais funcionando.
TIPO DE PISO(CONDIÇÕES E COR NAS OBS) PROCELANATO
Obs:Duas calhas pvc para fios, fios expostos na ponta.
TIPO DE RODAPÉS(CONDIÇÕES NAS OBS) PORCELANATO
PINTURA RODAPÉS(COR E CONDIÇÕES NA OBS SEM PINTURA
TIPO DE JANELA (CONDIÇÕES E QUANT NA OBS OUTRAS OPÇÕES(DETALHAR NA OBS)
Obs:Não possui janela
INTERRUPTORES E TOMADAS QUANT E CONDIÇÕES NA OBS
Obs:Todas tomadas brancas e plásticas, inteiras.

1 tomada com fios expostos.

Assinaturas: Proprietário(s) Locatário(s) Fiador(es)

Leindecker Imóveis

Vistoria de Imóvel

Imóvel: 17383 **AV PROTASIO ALVES, 5136 8** **ID.Vistoria: 3424**

Vistoria de Ocupação **Vistoriado por LUIS CARLOS em 17/09/2020**

DS SSEL

1 interruptor duplo de plástico

Obs Peça:2 extintores A,B,C com uso, sem teste.

DS GM

Ar condicionado LG com uso, sem teste, sem controle.

1 divisória, moldura de metal branco, parte de madeira Branca, sem pintura, madeira sem lascos e sem manchas.

DS CTFM

Parte com calhas para fios, calhas desincaixadas, fios expostos.

DS PL



DS BRS



DS kp

Assinaturas: Proprietário(s) Locatário(s) Fiador(es)

Leindecker Imóveis

Vistoria de Imóvel

Imóvel: 17383 **AV PROTASIO ALVES, 5136 8** **ID.Vistoria: 3424**

Vistoria de Ocupação **Vistoriado por LUIS CARLOS em 17/09/2020**

DS SSEL

DS GM

DS CTFM

DS PL

DS BRS

DS kp









Assinaturas: Proprietário(s) Locatário(s) Fiador(es)

DocuSign Envelope ID: 19790CD5-07C0-4EEC-A840-652AAE8B4C92

Vistoria de Imóvel

Imóvel: 17383 **AV PROTASIO ALVES, 5136 8** **ID.Vistoria: 3424**

Vistoria de Ocupação **Vistoriado por LUIS CARLOS em 17/09/2020**

DS SSEL

DS GM

DS CTFM

DS PL

DS BRS

DS kp









Assinaturas: Proprietário(s) Locatário(s) Fiador(es)

Leindecker Imóveis

Vistoria de Imóvel

Imóvel: 17383 **AV PROTASIO ALVES, 5136 8** **ID.Vistoria: 3424**

Vistoria de Ocupação **Vistoriado por LUIS CARLOS em 17/09/2020**

DS
SSEL





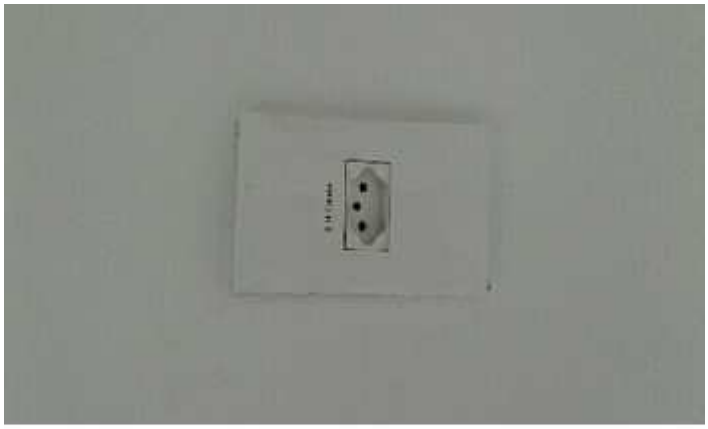
DS
GM

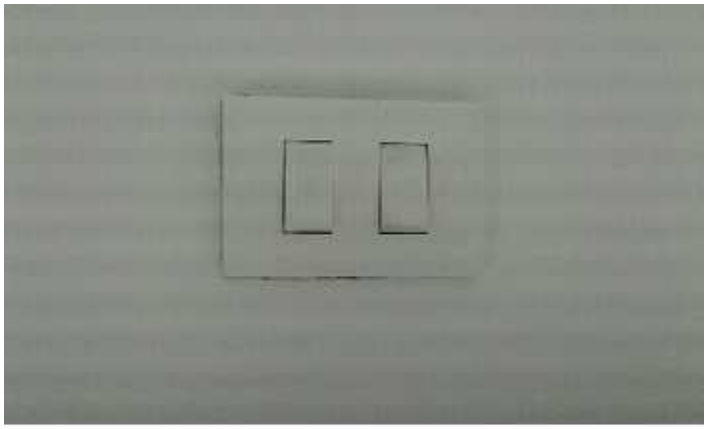
DS
CTFM

DS
PL

DS
BRS

DS
KP





Assinaturas: Proprietário(s) Locatário(s) Fiador(es)

DocuSign Envelope ID: 19790CD5-07C0-4EEC-A840-652AAE8B4C92

Vistoria de Imóvel

Imóvel: 17383 **AV PROTASIO ALVES, 5136 8** **ID.Vistoria: 3424**

Vistoria de Ocupação **Vistoriado por LUIS CARLOS em 17/09/2020**

DS SSEL

DS GM

DS CTFM

DS PL

DS BRS

DS kp









Assinaturas: Proprietário(s) Locatário(s) Fiador(es)

Leindecker Imóveis

Vistoria de Imóvel

Imóvel: 17383 **AV PROTASIO ALVES, 5136 8** **ID.Vistoria: 3424**

Vistoria de Ocupação **Vistoriado por LUIS CARLOS em 17/09/2020**

DS SSEL

DS GM

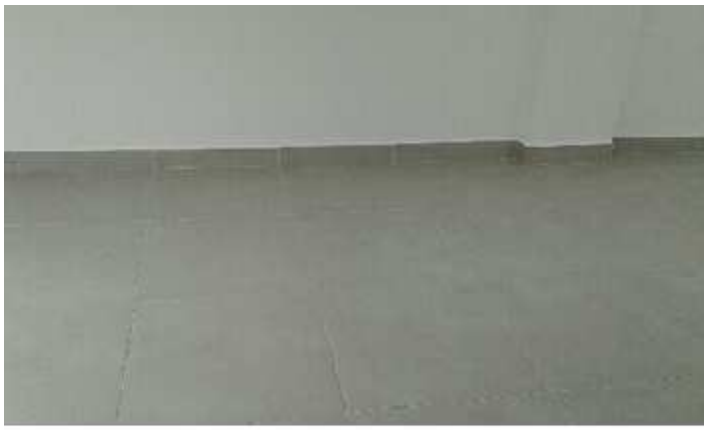
DS CTFM

DS PL

DS BRS

DS kp









Assinaturas: Proprietário(s) Locatário(s) Fiador(es)

DocuSign Envelope ID: 19790CD5-07C0-4EEC-A840-652AAE8B4C92

Vistoria de Imóvel

Imóvel: 17383 **AV PROTASIO ALVES, 5136 8** **ID.Vistoria: 3424**

Vistoria de Ocupação **Vistoriado por LUIS CARLOS em 17/09/2020**

DS SSEL

DS GM

DS CTFM

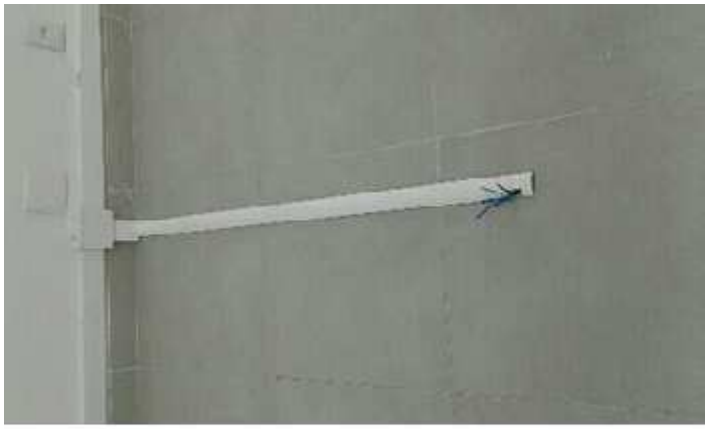
DS PL

DS BRS

DS kp









Assinaturas: Proprietário(s) Locatário(s) Fiador(es)

Leindecker Imóveis

Vistoria de Imóvel

Imóvel: 17383 **AV PROTASIO ALVES, 5136 8** **ID.Vistoria: 3424**

Vistoria de Ocupação **Vistoriado por LUIS CARLOS em 17/09/2020**

DS SSEL

DS GM

DS CTFM

DS PL

DS BRS

DS kp









Assinaturas: Proprietário(s) Locatário(s) Fiador(es)

Leindecker Imóveis

Vistoria de Imóvel

Imóvel: 17383 **AV PROTASIO ALVES, 5136 8** **ID.Vistoria: 3424**

Vistoria de Ocupação **Vistoriado por LUIS CARLOS em 17/09/2020**

DS SSEL

DS GM

DS CTFM

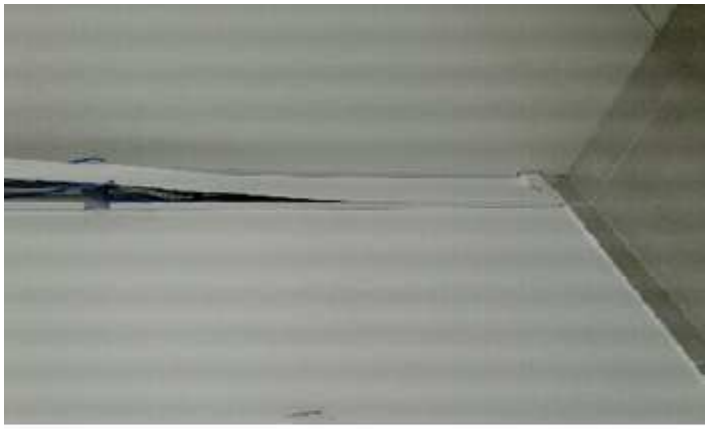
DS PL

DS BRS

DS kp









Assinaturas: Proprietário(s) Locatário(s) Fiador(es)

Leindecker Imóveis

Vistoria de Imóvel

Imóvel: 17383 **AV PROTASIO ALVES, 5136 8** **ID.Vistoria: 3424**

Vistoria de Ocupação **Vistoriado por LUIS CARLOS em 17/09/2020**

DS SSEL

DS GM

DS CTFM

DS PL

DS BRS

DS kp









Assinaturas: Proprietário(s) Locatário(s) Fiador(es)

Leindecker Imóveis

Vistoria de Imóvel

Imóvel: 17383 **AV PROTASIO ALVES, 5136 8** **ID.Vistoria: 3424**

Vistoria de Ocupação **Vistoriado por LUIS CARLOS em 17/09/2020**

DS SSEL

DS GM

DS CTFM

DS PL

DS BRS

DS kp









Assinaturas: Proprietário(s) Locatário(s) Fiador(es)

DocuSign Envelope ID: 19790CD5-07C0-4EEC-A840-652AAE8B4C92

Vistoria de Imóvel

Imóvel: 17383 **AV PROTASIO ALVES, 5136 8** **ID.Vistoria: 3424**

Vistoria de Ocupação **Vistoriado por LUIS CARLOS em 17/09/2020**

DS SSEL

DS GM

DS CTFM

DS PL

DS BRS

DS kp









Assinaturas: Proprietário(s) Locatário(s) Fiador(es)

DocuSign Envelope ID: 19790CD5-07C0-4EEC-A840-652AAE8B4C92

Vistoria de Imóvel

Imóvel: 17383 **AV PROTASIO ALVES, 5136 8** **ID.Vistoria: 3424**

Vistoria de Ocupação **Vistoriado por LUIS CARLOS em 17/09/2020**

DS SSEL

DS GM

DS CTFM

DS PL

DS BRS

DS kp









Assinaturas: Proprietário(s) Locatário(s) Fiador(es)

DocuSign Envelope ID: 19790CD5-07C0-4EEC-A840-652AAE8B4C92

Vistoria de Imóvel

Imóvel: 17383 **AV PROTASIO ALVES, 5136 8** **ID.Vistoria: 3424**

Vistoria de Ocupação **Vistoriado por LUIS CARLOS em 17/09/2020**

DS SSEL

DS GM

DS CTFM

DS PL

DS BRS

DS kp









Assinaturas: Proprietário(s) Locatário(s) Fiador(es)

DocuSign Envelope ID: 19790CD5-07C0-4EEC-A840-652AAE8B4C92

Leindecker Imóveis

Vistoria de Imóvel

Imóvel: 17383 **AV PROTASIO ALVES, 5136 8** **ID.Vistoria: 3424**

Vistoria de Ocupação **Vistoriado por LUIS CARLOS em 17/09/2020**

DS SSEL

DS GM

DS CTFM

DS PL

DS BRS

DS kp





Peça: <<FOTOS SEM PEÇA>>

O Locatário fica responsável pela verificação da voltagem e da adequação elétrica, retornando ao seu formato original na desocupação. O Locador e seu mandatário não se responsabiliza pela queima ou defeitos em aparelhos elétricos ou eletrônicos, causados por alterações de voltagem na rede elétrica.
Esta vistoria faz parte e integra o Contrato de Locação. A vistoria se destina a descrever o imóvel para que ambas as partes não tenham dúvidas quanto ao real estado em que se encontra, facultando ao locatário, no prazo de 48 horas úteis, apresentar contestação por escrito, no caso de inconformidade com algum item. A contestação não é um pedido de execução de reparos, mas apenas um complemento da vistoria inicial no caso de divergência e será submetido a análise.

NARBONNE PARTICIPAÇÕES LTDA
Proprietário

SETUP SERVICOS ESPECIALIZADOS LTDA
Locatário

CLEIR TERESINHA FRASSETTO MACHADO
Fiador

DocuSign Envelope ID: 19790CD5-07C0-4EEC-A840-652AAE8B4C92

Anexar aqui sua foto “selfie”, **segurando um documento com foto ao lado do seu rosto**.

DOCUMENTOS ACEITOS (ORIGINAIS):
Carteira de Identidade, CNH e Passaporte.





Garanta que a imagem fique nítida e não adicione outro tipo de imagem diferente das instruções acima, **evitando gerar cobrança de um novo envelope/contrato**.

DocuSign Envelope ID: 19790CD5-07C0-4EEC-A840-652AAE8B4C92

DAS ASSINATURAS ELETRÔNICAS

As Partes declaram e concordam que o presente instrumento, incluindo todas as páginas anteriores e eventuais anexos, todas formadas por meio digital com o qual expressamente declaram concordar, representam a integralidade dos termos entre elas acordados, substituindo quaisquer outros acordos anteriores formalizados por qualquer outro meio, verbal ou escrito, físico ou digital, nos termos dos art. 107, 219 e 220 do Código Civil.

PARÁGRAFO ÚNICO : Adicionalmente, nos termos do art. 10, § 2o, da Medida Provisória no 2.200-2, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, ainda que não utilizem de certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil, incluindo assinaturas eletrônicas na plataforma DocuSign (*www.docusign.com*). A formalização das avenças na maneira supra acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das partes ao presente Contrato.

Porto Alegre, 23 de setembro de 2020.

DocuSigned by:
SETUP SERVICOS ESPECIALIZADOS LTDA
A38E7F5F55BB463...

LOCATÁRIO 1

SETUP SERVICOS ESPECIALIZADOS LTDA

DocuSigned by:
GERALDO MACHADO
B072E1EBE233485...

FIADOR 1

GERALDO MACHADO

DocuSigned by:
CLEIR TERESINHA FRASSETTO MACHADO
A5E8AE09BB46491...

FIADOR 2

CLEIR TERESINHA FRASSETTO MACHADO

DocuSigned by:
PREDIAL LEINDECKER
64DD02AC20FF46A...

p.p LOCADOR

PREDIAL LEINDECKER

DocuSigned by:
BRUNO REGINATO SEVERO
1E098A431CFC412...

TESTEMUNHA 1

BRUNO REGINATO SEVERO

DocuSigned by:
Karina da Silva Pinheiro
B65AE84DE0B5440...

TESTEMUNHA 2

KARINA DA SILVA PINHEIRO

DocuSign Envelope ID: 19790CD5-07C0-4EEC-A840-652AAE8B4C92



DocuSign Envelope ID: 19790CD5-07C0-4EEC-A840-652AAE8B4C92



DocuSign Envelope ID: 19790CD5-07C0-4EEC-A840-652AAE8B4C92

