

Joinville, 1 de fevereiro de 2024.

À

**SECRETARIA DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO - SEPUR**

**Comissão Técnica de Análise dos Estudos de Impacto de Vizinhança**

**Ref.:** Ofício SEI nº 0019447861/2023 – SEPUR.UPL.AIU

Com nossos cordiais cumprimentos, referente ao protocolo **15993/2023** da empresa **Bohn Administradora de Bens LTDA**, referente a Ampliação da Plasbohn Indústria de Plástico LTDA, localizado na Rodovia Governador Mario Covas, nº 46.779, bairro Santa Catarina, no município de Joinville, apresentamos a seguir as tratativas quanto as solicitações realizadas mediante Ofício SEI nº 19447861/2023.

- 1. A medida de prevenção relacionada ao transporte será a implantação de um abrigo de passageiros próximo ao empreendimento, que deverá seguir as normas de acessibilidade e leis vigentes para as calçadas, conforme diretrizes da unidade de transportes da SEINFRA e Concessionária Arteris;**

**R:** A partir da determinação pela Comissão sobre a contrapartida de implantação do abrigo de passageiros, foi realizado inicialmente uma reunião com o setor de Unidade de Transportes do Seinfra (SEINFRA.UTP), onde recebemos as instruções sobre a implantação do abrigo, e que poderia ser instalado próximo do local onde é a parada de ônibus atual, em frente ao *Polo Business Park*, conforme Figura 1, desde que tenhamos uma declaração de aceite do proprietário do imóvel.

Em contato com o proprietário do imóvel de inscrição imobiliária 13-10-12-58-961, este se posicionou contrário a implantação de abrigo de ônibus em frente ao imóvel de sua propriedade, e inclusive sinalizou que ele não queria mais nem a parada na posição atual, que fica em frente ao acesso de veículos em sua propriedade. Neste sentido, há grande dificuldade de avançar com a instalação do abrigo no local atual.

Para implantação do abrigo de passageiros em frente ao imóvel da Plasbohn, há duas possibilidades: (1) implantação do abrigo na condição atual da calçada, onde o ônibus faria a parada na pista de rolamento direita da marginal Norte da BR-101, condição que precisa ser avaliada se seria aprovada pela concessionária Autopista Litoral Sul; (2) Implantação de uma parada de ônibus com recuo na faixa de domínio, semelhante ao modelo da Figura 2.

Contato: (47) 3227-3081 / (47) 98401-1133 / contato@carbonoengenharia.com.br

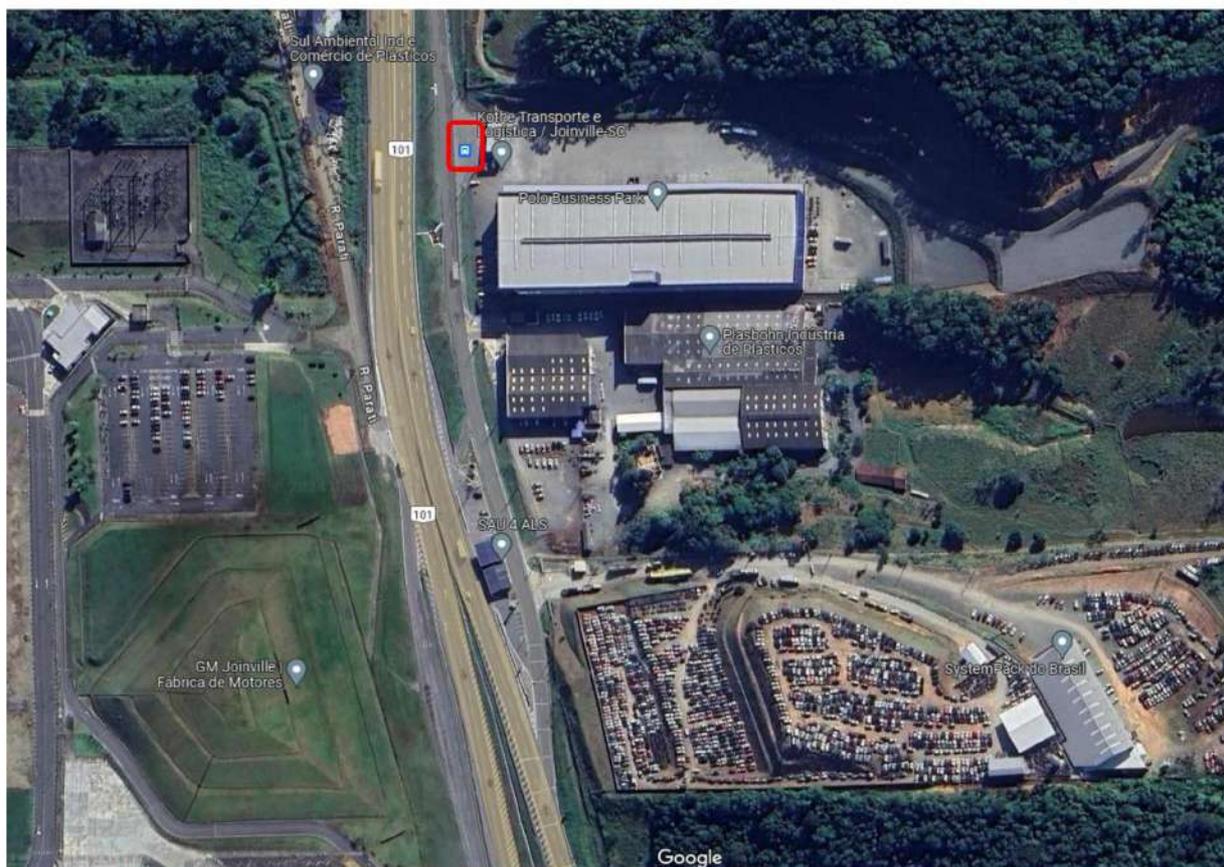


Figura 1: Localização da parada de ônibus (destaque em vermelho) na Marginal Norte da BR-101.



Figura 2: Localização da para de ônibus (destaque em vermelho) na Marginal Norte da BR-101.

Para a implantação da parada de ônibus no modelo conforme Figura 2, foi realizada uma estimativa de investimento em projetos e execução pela empresa Colpani Engenharia, quem executou as contagens de tráfego, e o investimento deve chegar próximo de 300 mil reais, bastante elevado frente a demanda de transporte público exercida pelos funcionários da Plasbohn.

Atualmente a Plasbohn conta com 282 funcionários, sendo que apenas 13 funcionários utilizam transporte público para deslocamento até a empresa,

conforme relatório de Vale Transporte apresentado no Anexo 1. Os demais funcionários são atendidos por transporte coletivo privado, contratado diretamente pela Plasbohn, sendo que a parada para embarque e desembarque ocorre dentro da propriedade da empresa, em área específica do estacionamento. Além disso, uma parcela pequena faz o deslocamento com veículo próprio, tendo área de estacionamento específico no imóvel.

Além do alto investimento para a implantação do abrigo no modelo da Figura 2, que entendemos não ser compatível para a demanda de apenas 13 funcionários que usam o transporte público, o tempo para aprovação junto a Autopista litoral sul de um projeto de intervenção na faixa de domínio é moroso e vai atrasar muito a aprovação do alvará e o cronograma de execução da obra de implantação do galpão para armazenagem.

Cabe destacar que a Plasbohn é uma empresa consolidada desde 1990 e em funcionamento em área construída de 9.990,64 m<sup>2</sup>, e a necessidade do EIV surgiu em função do pedido de alvará de construção de ampliação para um galpão com área aproximada de 4.100,00 m<sup>2</sup> (Figura 2), que será utilizado para armazenagem de matéria prima e produto acabado. Com esta ampliação, haverá aumento de apenas 4 funcionários em seu quadro atual, passando então para 286 profissionais.

Neste sentido, o impacto da ampliação sobre a mobilidade será extremamente reduzido.

Aliás, atualmente a empresa possui um contrato de armazém externo para viabilizar a guarda de matéria prima e produto acabado, conforme documento no Anexo 2, o que está promovendo maior movimentação de veículos de carga entre a empresa e o galpão de armazenagem. Com a implantação do novo galpão, haverá ganho para a mobilidade considerando que haverá o espaço necessário para o estoque, retirando essa movimentação entre o armazém externo.

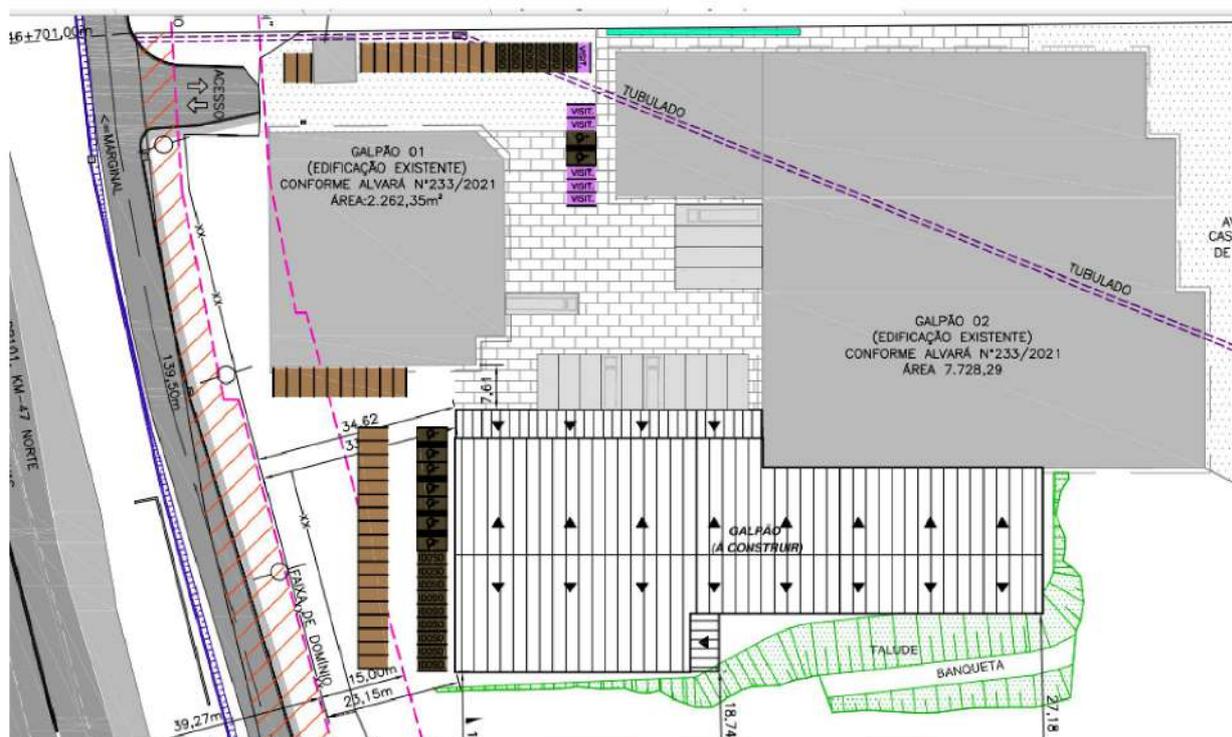


Figura 3: Galpão a construir, motivação para o EIV.

## 2. Solicitações do presente ofício:

Foi realizada uma reunião em 01/02/2024 na Secretaria de Planejamento Urbano (SEPUR) com representantes da Unidade de Planejamento e Mobilidade, onde foram expostas estas dificuldades em relação a implantação do abrigo de ônibus. A equipe de mobilidade se prontificou a fazer contato com a Autopista Litoral Sul para buscar orientações quanto a melhor solução de implantação do abrigo de ônibus, e então avaliarmos em conjunto a viabilidade de manter esta contrapartida para o empreendimento em análise.

Diante deste contexto, solicita-se à *Comissão Técnica Multidisciplinar de Análise dos Estudos de Impacto de Vizinhança – EIV*:

- Autorização para execução da Audiência Pública do EIV da Plasbohn, para que possamos levantar possíveis necessidades da comunidade que porventura ainda não foram levantadas;
- Em paralelo, avançamos em conjunto com a Unidade de Mobilidade a avaliação da viabilidade da medida de implantação do abrigo de passageiros junto a Autopista.

Sendo o que tínhamos a apresentar, nos colocamos a disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

  
\_\_\_\_\_  
**Rafael Zóbori Guimarães**  
Eng° Ambiental MSc. Eng Florestal  
CREA/SC 101006-6



**ANEXO 1 – RELAÇÃO DE FUNCIONÁRIOS QUE UTILIZAM DE VALE TRANSPORTE  
PARA USO DO TRANSPORTE COLETIVO**

Número do pedido 966592

Valor do Pedido R\$ 2.168,25

Total de registros 13

Status do pedido Novo

Código	CPF	Nome	Cartão	Valor	Status da recarga
2891280	0:	AGATA VALE	2	RS 195,00	Aguardando Recarga
2931584	1:	ALISSA BORGES	2	RS 149,50	Aguardando Recarga
2931586	1	AMANDA CONSTANZA	3	RS 160,00	Aguardando Recarga
2931587	1	ANAJA HILLE	1	RS 217,25	Aguardando Recarga
2891854	(	ENILDA SILVA	1	RS 36,75	Aguardando Recarga
2891857	7	FERNANDA BARRI	8	RS 32,75	Aguardando Recarga
2926997	0	GABRIELA BORGES	4	RS 205,50	Aguardando Recarga
2931585	6	HUGO BUBLI	1	RS 201,50	Aguardando Recarga
2919280	4	JANAI	3	RS 231,00	Aguardando Recarga
2931589	4	JOAO DOS SANTOS	1	RS 201,50	Aguardando Recarga
2907044	6	LARISSA RAMO	8	RS 191,00	Aguardando Recarga
2907042	1	LAYSSA WAGNER	5	RS 115,50	Aguardando Recarga
2931590	9	SHAIANNE EVARI	3	RS 231,00	Aguardando Recarga

*Handwritten signature and initials*

# Relatório Saldo de Cartões

Fev/2024

PROVIDER: PLASBOHN INDUSTRIA DE PLASTICO LTDA  
STATUS DO CARTÃO: ATIVOS

*prém recarga:*

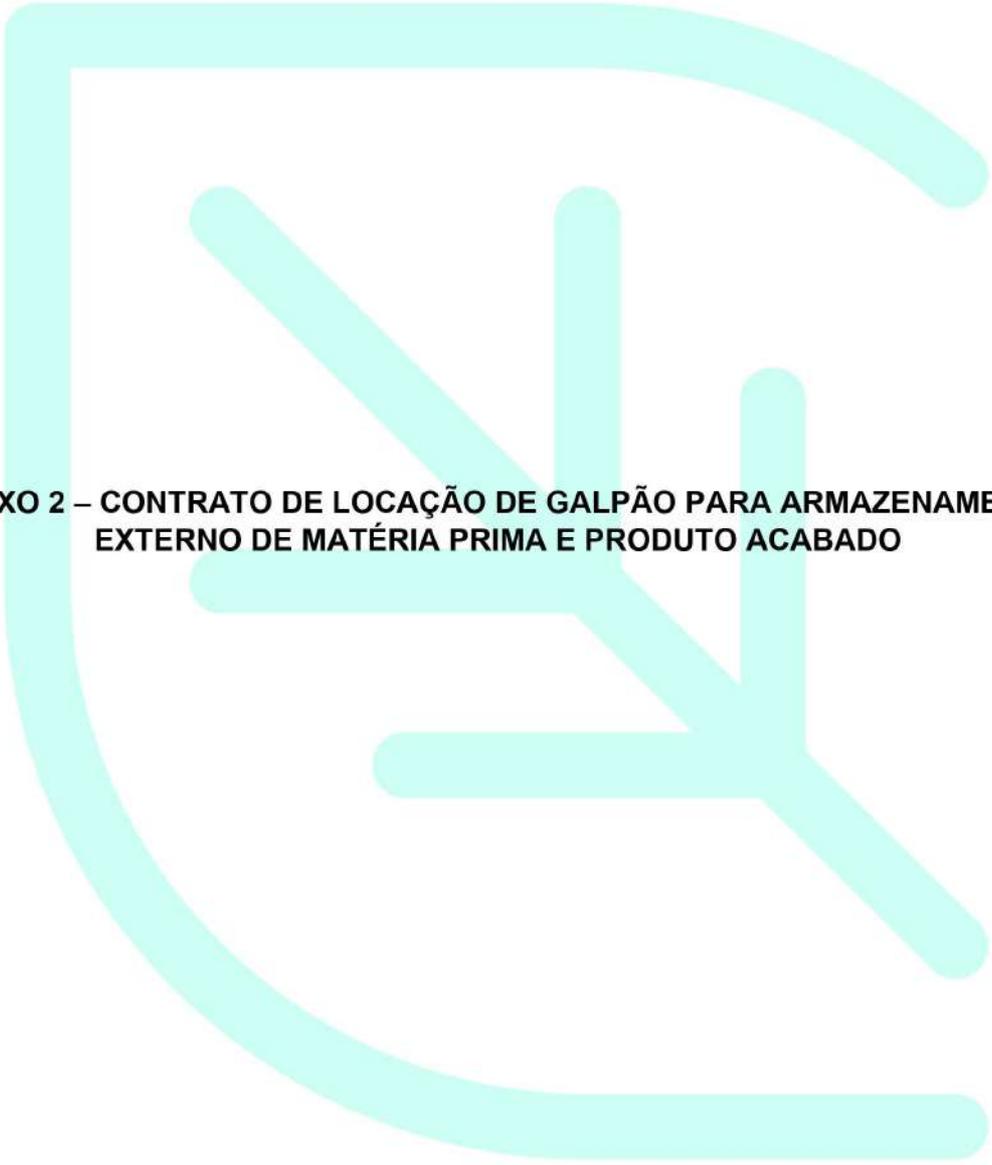
Nome			Nº Cartão	Status	Aplicação	Saldo do Cartão	Última Atualização
AGA		195,00	2	ATIVO	V.T. 36,00	R\$ 168,00	15/01/2024
ALIS	S	149,50	2	ATIVO	V.T. 81,50	R\$ 213,50	15/01/2024
AMA	ITANTINO	160,00	3	ATIVO	V.T. 71,00	R\$ 203,00	15/01/2024
ANA	E	217,25	1	ATIVO	V.T. 13,75	R\$ 145,75	13/01/2024
ENIL	A	36,75	1	ATIVO	V.T. —	R\$ 194,25	13/01/2024
FER	C	32,75	3	ATIVO	V.T. —	R\$ 198,25	12/01/2024
GAE	S	205,50	4	ATIVO	V.T. 25,50	R\$ 157,50	12/01/2024
HUK	E SILVA	201,50	1	ATIVO	V.T. 29,50	R\$ 161,50	15/01/2024
JAN		231,00	3	ATIVO	V.T. —	R\$ 135,25	15/01/2024
JOJ	OS SANTOS	201,50	1	ATIVO	V.T. 29,50	R\$ 161,50	15/01/2024
LAF	OS	191,00	3	ATIVO	V.T. 40,00	R\$ 172,00	15/01/2024
LAY	ER	115,50	5	ATIVO	V.T. uma 1 q dia	R\$ 89,25	15/01/2024
SH	STO	231,00	3	ATIVO	V.T. —	R\$ 126,00	15/01/2024

16/01 até 31/01 = 192,00

Fev = 21 d x 2 = 42

5,50 x 42 = 231,00

*Handwritten signature*



**ANEXO 2 – CONTRATO DE LOCAÇÃO DE GALPÃO PARA ARMAZENAMENTO  
EXTERNO DE MATÉRIA PRIMA E PRODUTO ACABADO**

## CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

**OXEM PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 24.640084/000196, com sede estabelecida na Rua \_\_\_\_\_, SC Cep \_\_\_\_\_, neste ato, representada na forma de seu Contrato Social por seu representante Aline Kruger, CPF \_\_\_\_\_ acima citado, daqui em diante denominada **LOCADORA**.

**Plasbohn Industria de Plasticos Ltda**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 82.183.716/0001-36, com sede estabelecida na BR 101 KM 47, 3248, – Bairro Santa Catarina na cidade de Joinville, SC Cep 89.233-190, neste ato, representada na forma de seu Contrato Social por seu representante Celso Bohn, CPF \_\_\_\_\_ acima citado, daqui em diante denominada **LOCATÁRIA**.

**FIADORA: Celso Bohn**, brasileiro, inscrita no CPF sob o nº \_\_\_\_\_, residente e domiciliada na Rua \_\_\_\_\_, Joinville (SC), CEP \_\_\_\_\_.  
As **PARTES** anteriormente identificadas resolvem celebrar o presente Contrato de Locação Não Residencial, que se regerá de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA.** Considerando que a LOCADORA é legítima proprietária do imóvel, registrado nas matrículas nº 24419, toda do Segundo Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Joinville/SC, situado na Rua Das Hortências, nº 1057, em Joinville/SC, está dá em locação à LOCATÁRIA, para fins não residenciais, a área de 500m<sup>2</sup> de parte do galpão com 700m<sup>2</sup> do referido imóvel,

**Parágrafo Primeiro.** Neste ato a LOCADORA declara e reconhece não haver:

- a) Débitos de tributos, contribuições sociais ou previdenciárias vinculadas ao imóvel objeto do presente instrumento;
- b) Feitos ajuizados, ônus reais, débitos fiscais, condominiais ou ainda, ações reais ou pessoais reipersecutórias que envolvam ou possam envolver o imóvel objeto deste contrato;
- c) Despesas, tais como, exemplificativamente: água, energia, telefone, gás, e outras inerentes ao imóvel, anteriores a locação; e que, em havendo, assume o ônus do pagamento.

**Parágrafo Segundo.** A LOCADORA declara em caráter irrevogável e irretratável ser legítima proprietária do imóvel discriminado no *caput* desta Cláusula. Declara, ainda, que o citado imóvel encontra-se livre e desembaraçado para celebração deste negócio jurídico.

**Parágrafo Terceiro.** A LOCATÁRIA tem conhecimento e declara ser responsável pela verificação na Prefeitura se sua atividade comercial é permitida no plano de zoneamento urbanístico do imóvel referido no *caput* desta cláusula. Também declara ter conhecimento, que a expedição do alvará de funcionamento de seu estabelecimento comercial, também é de sua responsabilidade.

**Parágrafo Quarto.** Em havendo vedação por parte de um ou mais órgãos públicos e/ou concessionárias de direito público, em decorrência da localização, problemas de ordem judicial e/ou administrativa que impossibilite a LOCATÁRIA de desenvolver sua atividade econômica no imóvel, este contrato será automaticamente rescindido, sem a incidência de multa ou quaisquer outros ônus as Partes.

**Parágrafo Quinto.** A LOCATÁRIA ficará obrigada a realizar os pagamentos dos aluguéis pelo período em que permanecer na posse direta do imóvel. Mesmo ocorrendo a rescisão contratual motivada pelo disposto no parágrafo anterior, a LOCADORA, de forma alguma, estará obrigada a devolver os valores já pagos à título de locação do imóvel à LOCATÁRIA.

**Parágrafo Sexto.** : A LOCADORA bem como terceiros por ela contratos poderão adentrar no imóvel locado, sempre que necessário, para efetuar os serviços de jardinagem, limpeza, serviços em geral, principalmente para realizar a limpeza e roçada na região onde localizado o letreiro da logo da LOCADORA, informando sempre à LOCATÁRIA o nome das pessoas ou do líder da equipe.

**Parágrafo Sétimo** A presente locação destina-se exclusivamente à instalação de atividades da locatária, em qualquer hipótese, sem prévia e expressa autorização por escrito da LOCADORA, alterar tal destinação ou ampliar o rol de atividades ali desenvolvidas, sob pena de resolução de pleno direito do contrato de locação.

**CLÁUSULA SEGUNDA. Parágrafo Primeiro.** O alvará de localização e funcionamento da LOCATÁRIA para o exercício de sua atividade no imóvel objeto do presente instrumento somente poderá prever a finalidade prevista na presente cláusula.

**Parágrafo Segundo.** Qualquer ampliação no presente rol de atividades da LOCATÁRIA ou de empresa do grupo demandará a apresentação prévia à LOCADORA, de novo projeto de atividades, a fim de se avaliar sua viabilidade e conveniência. Caso a LOCADORA entenda que a ampliação de atividades proposta pela LOCATÁRIA caracteriza a exploração comercial do imóvel, as partes pactuarão novos preços para o contrato. Caso não cheguem as partes a um consenso e a LOCATÁRIA não deseje permanecer com a locação nos termos inicialmente estipulados, o contrato será rescindido de pleno direito.

**CLÁUSULA TERCEIRA.** A presente locação tem por vigência o prazo de 6 ( seis meses), com preferência de renovação por igual período, contados da data de sua assinatura em 25 de Setembro de 2023, com previsão de término para em 25 de Setembro de 2026, ocasião em que o imóvel deverá ser restituído à LOCADORA, inteiramente desocupado, independente de aviso ou notificação judicial/extrajudicial neste sentido, salvo renovação contratual.

**Parágrafo Primeiro.** O presente contrato considerar-se-á resolvido, independente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, ficando a LOCATÁRIA incurso em mora e sujeita ao despejo imediato, quando ocorrer o descumprimento de qualquer das cláusulas previstas no presente instrumento.

**Parágrafo Segundo.** Quando findo ou rescindido o contrato, não caberá a LOCATÁRIA qualquer indenização a título de ponto comercial.

**Parágrafo Terceiro.** Antes do decurso do prazo estipulado no caput da *Cláusula Terceira*, não poderá a LOCADORA retomar o imóvel, salvo se motivado por infração contratual da LOCATÁRIA. No caso de rescisão do contrato motivada pela LOCATÁRIA, antes de decorrido o prazo de 6 meses da locação, esta ficará obrigada ao pagamento de multa compensatória estipulada em valor equivalente a 05 (cinco) vezes o valor do aluguel vigente, de forma proporcional ao período de cumprimento do contrato, conforme preceitua o caput do artigo 4º da Lei nº. 8.245, de 18 de outubro de 1991. Depois de decorrido 6 (seis meses), somente será exigido tanto da LOCATÁRIA quanto da LOCADORA, o aviso prévio de 60 (Sessenta) dias, para a rescisão.

**CLÁUSULA QUARTA.** O aluguel mensal da locação de que trata a *Cláusula Primeira* será o de o primeiro ano ser R\$ 8.330,00 (três mil e trezentos reais), sendo a primeiro vencimento para até o dia 25 de Outubro/2023, pagos mediante transferência bancária para a Conta Corrente da LOCADORA: **Bco Transpocred nr , Agência C/C OXEM PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA CNPJ 24.640.084/000196** , sendo certo que o comprovante de depósito/transferência bancária servirá como prova de quitação do aluguel.

**Parágrafo Primeiro.** Todos os valores descritos na presente cláusula, assim como os demais valores previstos no presente contrato, serão reajustados anualmente pelo IGP-M/FGV, acumulado nos últimos doze (12) meses

**Parágrafo Segundo.** Se o prazo para pagamento expirar num sábado, domingo ou feriado, este será postergado para o dia útil subsequente

**Parágrafo Terceiro.** A LOCATÁRIA, a partir da data de assinatura do presente contrato, arcará com todas as despesas da locação, proporcionais ao seu uso, tais como, energia elétrica, e outros tributos e tarifas que venham a recair sobre o imóvel locado ou sobre a atividade a ser desenvolvida pela LOCATÁRIA, os quais deverão ser quitados nos prazos previstos, perante os órgãos de arrecadação competentes ou reembolsados a LOCADORA.  
(Está incluso no aluguel, água, IPTU, TX Lixo, Energia Eletrica)

**Parágrafo Quarto.** Vencido a mensalidade da locação, correrá multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do aluguel mensal, acrescido de correção monetária pelo IGP-M/FGV, mais juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, contados entre a data do vencimento até a data do efetivo pagamento, ficando a LOCATÁRIA sujeita a inscrição junto ao registro de débito do SPC (Serviço de Proteção ao Crédito), quando o atraso no pagamento do aluguel e despesas da locação for superior a 15 dias da data prevista para o pagamento

**Parágrafo Quinto.** A LOCATÁRIA não poderá alegar quando finda ou rescindida a locação, direito de retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias, mesmo que voluptuárias.

**Parágrafo Sexto.** Durante o período de vigência do contrato, a LOCADORA poderá ceder/transferir/vender a propriedade do imóvel para outra empresa de seu grupo econômico, para fins de integralização de capital; nessas hipóteses, todos os direitos e obrigações da LOCADORA serão sub-rogados para a empresa que vier a ser a proprietária, com a continuidade da locação, bem como não se aplicará o direito de preferência em favor da LOCATÁRIA.

**CLÁUSULA QUINTA.** A LOCATÁRIA recebe o imóvel locado nas condições em que se encontra a partir data de assinatura do presente, ficando a mesma responsável pelas manutenções do imóvel .

**CLÁUSULA SEXTA.** A LOCATÁRIA realizará benfeitorias e acessões no imóvel locado, de acordo com projeto a ser apresentado e aprovado pela LOCADORA e que fará parte do presente instrumento, como se nele transcrito estivesse não podendo sem o prévio e expresse consentimento da LOCADORA realizar quaisquer outras benfeitorias que não constantes do citado projeto.

**Parágrafo Primeiro.** As benfeitorias e acessões a serem realizadas pela LOCATÁRIA serão incorporadas ao imóvel, não podendo ser levantadas pela LOCATÁRIA quando da entrega do imóvel, o qual será entregue com as instalações em perfeito funcionamento.

**Parágrafo Segundo.** A LOCATÁRIA não fará jus a nenhum tipo de indenização por conta de tais benfeitorias, acessões e reformas por ela implementadas no imóvel, bem como não terá nenhum direito de retenção do imóvel por conta de tais benfeitorias/acessões/reformas.

**Parágrafo Terceiro.** Concluída a realização das benfeitorias e acessões, o imóvel será sujeito à vistoria, pelas partes, a fim de registrar a incorporação de tais reformas ao imóvel locado. O termo de vistoria fará parte integrante do presente contrato, como se nele estivesse transcrito.

**CLÁUSULA SÉTIMA.** Todos os danos, estragos e prejuízos originados, por ocasião da desocupação do imóvel pela LOCATÁRIA, deverão ser reparados e custeados por esta, responsabilizando-se, inclusive, pelos aluguéis e demais taxas e encargos até a conclusão das obras. Para os reparos a cargo da LOCATÁRIA previstos nesta cláusula, deverão ser

empregados materiais de qualidade igual ao existente, mão de obra devidamente qualificada e cores iguais à originais.

**CLÁUSULA OITAVA.** A LOCATÁRIA, quando demonstrar a intenção de permanecer no imóvel locado, após o término do prazo estabelecido na Cláusula Terceira deverá manifestar-se por escrito a LOCADORA e/ou a seu procurador, antes do encerramento deste instrumento, para que, em caso de concordância, seja providenciada a elaboração de um aditivo contratual.

**CLÁUSULA NONA.** A LOCATÁRIA não poderá transferir este contrato, nem ceder, sublocar ou emprestar o imóvel objeto desta locação, no todo ou em parte, bem como realizar em dita propriedade modificações, divisões ou instalações, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA.

**CLÁUSULA DEZ.** A LOCADORA se reserva o direito de examinar ou vistoriar o imóvel locado quando entender conveniente, para fiscalizar o exato cumprimento das cláusulas deste contrato. Quando da desocupação do imóvel, a LOCATÁRIA se compromete a devolver as chaves após vistoria a ser realizada pela LOCADORA.

**CLÁUSULA ONZE.** A LOCATÁRIA se obriga a respeitar as condições de utilização do imóvel aqui estabelecidas, sendo de sua responsabilidade ter o seguro do imóvel contra riscos de qualquer natureza, incluindo os móveis, utensílios e valores que eventualmente a LOCATÁRIA mantiver na área locada, deverá ser contratado diretamente pela LOCATÁRIA.

**CLÁUSULA DOZE.** Assume a LOCATÁRIA o formal compromisso de 30 (trinta) dias antes de desocupar o imóvel locado, solicitar por escrito à LOCADORA ou seu procurador, que efetue uma vistoria, a fim de ficar constatado o seu estado de conservação, comprometendo-se ainda a exibir, por ocasião da entrega das chaves, o comprovante de quitação de todas as despesas e encargos previstos na Cláusula Quarta, Parágrafo Quarto, notadamente das despesas com tributos, e energia elétrica, com a respectiva solicitação de desligamento de fornecimento de luz, emitida pela Central Elétrica de Santa Catarina (CELESC), bem como comprovante de quitação das despesas de consumo de água (ÁGUAS DE JOINVILLE). No caso de assim não proceder, ficará sujeita as sanções estipuladas na Cláusula Quinze.

**CLÁUSULA TREZE.** A infração a quaisquer das cláusulas deste instrumento além de acarretar a resolução contratual, sujeitará a parte infratora ao pagamento de pena convencional de 03 (três) aluguéis vigentes na época da infração, cobrável através de processo de execução, se necessário for, sem prejuízo das demais ações que couberem por força deste contrato, respondendo sempre a parte infratora pelas despesas e custas com o respectivo procedimento judicial, extrajudicial, incluindo honorários advocatícios.

**Parágrafo Único.** As partes, de comum acordo, ajustam que na hipótese de ocorrência de eventual infração contratual ou descumprimento de qualquer obrigação, antes da execução de qualquer penalidade, a parte prejudicada deverá notificar a parte infratora, mediante documento com Aviso de Recebimento (AR CORREIOS), para que no prazo improrrogável de 5 (cinco) dias promova a regularização, sob pena da aplicação das penalidades previstas no contrato, dentre as quais a resolução de pleno direito, e na legislação vigente.

**CLÁUSULA QUATORZE.** A LOCATÁRIA deverá comparecer à CELESC e a ÁGUAS DE JOINVILLE, munida dos documentos necessários e efetuar a transferência da titularidade, passando as faturas de consumo para o nome da LOCATÁRIA, ficando esta ciente de que a permanência do seu nome como titular das faturas, após o final da locação, não gera qualquer consequência ou responsabilidade à LOCADORA. A LOCATÁRIA poderá realizar a transferência da titularidade, somente, após a devolução das chaves ou da ocupação do imóvel em caso de rescisão contratual nos casos previstos nesse contrato.

**CLÁUSULA QUINZE.** A LOCATÁRIA se compromete e se responsabiliza pela apresentação de todas as licenças e alvarás necessários para o funcionamento de sua atividade no imóvel locado, quando de suas obtenções à LOCADORA.

**CLÁUSULA DEZESEIS.** A LOCATÁRIA compromete-se com o cumprimento integral das normas trabalhistas e previdenciárias quanto às pessoas que executem por sua conta e ordem, serviços na área locada, respondendo perante a LOCADORA, por qualquer ônus que esta venha a sofrer por solidariedade, na eventualidade do seu descumprimento, visto que de forma alguma poderá ser aceita qualquer caracterização de relação empregatícia entre empregados, prepostos e representantes da LOCATÁRIA e a LOCADORA.

**CLÁUSULA DEZESETE.** Fica a LOCADORA desde já autorizada, se assim preferir, imitir-se na posse do imóvel objeto deste contrato, independente da Ação Judicial e sem qualquer formalidade, sem prejuízo das demais cláusulas ou disposições legais, caso o bem venha a ser abandonado pela LOCATÁRIA, estando a em mora com os aluguéis. O simples fato de estar o imóvel fechado e a LOCATÁRIA em débito com mais de 2 (dois) meses de aluguel, constituirá motivo para a LOCADORA reocupá-lo ou se preferir, optar pelo ingresso de Ação de Despejo. Durante o processo e em caso de indício de abandono do imóvel, também poderá a LOCADORA, se assim desejar, tomar posse diretamente do imóvel sem formalidades.

**CLÁUSULA DEZOITO.** A LOCADORA não se responsabilizará por eventuais despesas, prejuízos ou indenizações de qualquer espécie, que a LOCATÁRIA venha a ter que pagar, decorrentes de acidentes ou infortúnios de qualquer natureza, mesmo em se tratando de caso fortuito ou força maior, inclusive os originados de adaptações ou reformas na área locada.

**CLÁUSULA DEZENOVE.** Como fiador e principal pagador, assina o presente contrato:

**FIADORA: Celson Bohn**, brasileiro, inscrita no CPF sob o nº \_\_\_\_\_, residente e domiciliada na Rua \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_, Joinville (SC), CEP \_\_\_\_\_, se responsabilizando pelo pagamento dos aluguéis e por todas as obrigações decorrentes deste contrato até a efetiva devolução do imóvel, inclusive em caso de prorrogação expressa ou tácita.

**Parágrafo Primeiro.** A FIADORA renuncia expressamente ao benefício de ordem previsto no artigo 827 do Código Civil, bem como, à faculdade que lhe é assegurada pelo artigo 835 do Código Civil, concordando, desde já, com acordos ou transações feitas pelo afiançado com a LOCADORA, com respeito a reajustes contratuais, legais ou espontâneos do aluguel e encargos.

**Parágrafo Segundo.** A FIADORA obriga-se a comunicar por escrito à LOCADORA, a mudança dos seus endereços e telefones.

**Parágrafo Terceiro.** Em caso de morte ou insolvência ou impossibilidade de qualquer ordem, do fiador, a LOCATÁRIA compromete-se, no prazo de 10 (dez) dias, contados da ocorrência do evento, a apresentar novo fiador idôneo a juízo e critério da LOCADORA, sob pena de resolução do presente contrato, sem prejuízo da aplicação da multa contratual prevista acima.

**CLÁUSULA VINTE;** Fazem parte integrante do presente contrato, como se nele estivessem transcritos o Termo de Vistoria e Responsabilidade do imóvel (Anexo 2), cujo inteiro teor as partes declaram ter pleno conhecimento.

**CLÁUSULA VINTE e UM.** Para dirimir questões relacionadas à interpretação e inadimplemento contratual, depois de esgotadas as tentativas de solução pelo meio extrajudicial (negociação entre as partes), fica eleito o foro da comarca Joinville, Estado de Santa Catarina, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem certas e ajustadas, firmam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, em caráter irrevogável e irretratável, na presença de duas testemunhas, abaixo assinadas.

Joinville/SC, 25 de Setembro de 2023.

\_\_\_\_\_  
**OXEM PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**  
Locadora

\_\_\_\_\_  
**Plasbohn Indústria de Plásticos Ltda**  
Locatária

\_\_\_\_\_  
**Celson Bohn**  
Fiadora

**Testemunhas:**

\_\_\_\_\_  
Nome: Emerson Kruger  
CPF/MF:

\_\_\_\_\_