

# **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL**

Pelo presente e na melhor forma de direito, as partes, de um lado, como locadores **LOCADORES**,

**ORLANDO FERREIRA**, brasileiro, empresário, viúvo, natural da cidade de Araquari/SC, nascido em 21 de novembro de 1931, portador da Cédula de Identidade Civil RG n. 141.433, expedida pela Secretaria de Segurança Pública do Estado de Santa Catarina em 17/08/2005, inscrito no CPF/MF sob o n. 005.719.209-00, residente e domiciliado na Rua Tubarão, n. 21, apto. 1101. Bairro Fazenda, CEP 88.301-470, Itajaí, Santa Catarina; e

**ESPÓLIO DE ANNA FERREIRA**, neste ato representado pelo seu inventariante judicialmente designado, a saber, Sr. **ORLANDO FERREIRA**, já qualificado;

e, de outro, como locatário **LOCATÁRIO**,

**WAGNER SOARES PORTELA**, brasileiro, comerciante, inscrito no CPF sob o n. 041.879.749-89, portador da cédula de identidade de n. 4409425, expedida pela SSP/SC, residente e domiciliado na Avenida Barão do Rio Branco, n. 489, Centro, São Francisco do Sul/SC, CEP 89.333-150;

***Firmam entre si relação jurídica de natureza locatícia, a qual, nada obstante submetida à legislação pátria aplicável, passa desde logo a ser regida e gerar efeitos com observância ao teor das cláusulas e condições mutuamente construídas e a seguir transcritas.***

## **1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

**1.1** O instrumento de contrato ora pactuado, tem por continuidade o contrato não residencial datado inicialmente 10 de novembro de 2024, que por sua vez, oriunda dos demais contratos anteriores, sendo o primeiro com data inaugural em agosto de 2019.

**1.2** O atual contrato absorve as cláusulas, direitos e obrigações para ambas as partes dos contratos anteriores, resultante de comum acordo locatício, fruindo da melhor forma, assegurando ambas as partes das garantias já firmada e fixadas, bem como, a observância ao direito ao fundo de comércio legalmente adquirido pelo lapso temporal na forma da Lei.

**1.3** Altera a titularidade da parte locadora dos contratos anteriores, incluindo o Espólio de Anna Ferreira.

## **2 OBJETO**

**2.1.** O presente contrato tem por objeto a locação da sala comercial n. 01-A, situada na Avenida Atlântica, n. 1.030, Praia de Enseada, São Francisco do Sul/SC, de propriedade dos **LOCADORES**.

## **3 DESTINAÇÃO E UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL**

**3.1.** A presente locação destina-se restritivamente a fins não residenciais, especificamente para fins do funcionamento e operação de comércio e distribuição de produtos.

**3.2.** A utilização do Imóvel deverá se dar única e exclusivamente pelo próprio **LOCATÁRIO**, dentro dos limites da lei e do bom senso, sendo-lhe expressamente vedada a sublocação ou mesmo a cessão,

ainda que de forma temporária, parcial ou compartilhada, de quaisquer direitos doravante a ele confiados pelos **LOCADORES**, sem aquiescência expressa.

**3.3.** É de exclusiva responsabilidade do **LOCATÁRIO** a obtenção de alvarás, licenças e outros documentos necessários para o exercício da sua atividade no Imóvel, restando aos **LOCADORES** a responsabilidade com as autorizações e licenças atinente ao imóvel e sua propriedade.

#### **4 ESTADO INICIAL DO IMÓVEL**

**4.1.** O **LOCATÁRIO** declara, para todos os fins e efeitos de direito, ampla e inequívoca acerca do estado físico e documental do Imóvel, manifestando, ainda, que recebe o Imóvel em perfeito estado de limpeza e funcionamento, obrigando-se, portanto, a devolvê-lo nas mesmas condições, sob pena de responsabilização civil.

#### **4. PRAZO**

**4.1.** O presente instrumento terá vigência de 12 (doze) meses, com início em 10.11.2025, data à qual seus efeitos retroagem. Findo o referido prazo determinado, será automaticamente prorrogado por prazo indeterminado caso não haja manifestação em sentido contrário por qualquer das Partes.

**4.2.** Ocorrida a prorrogação, permanecerão válidas e eficazes todas as cláusulas e condições ajustadas no presente instrumento.

#### **5. ALUGUERES E REAJUSTE**

**5.1.** As Partes convencionam livremente o aluguel no valor de R\$ 3.229,00 (três mil, duzentos e vinte e nove reais) mensais, que será reajustado automaticamente a cada 12 (doze) meses, contados da assinatura do presente, aplicando-se para tanto a variação acumulada do índice IGP-M/FGV ou outro índice que o venha a substituir ou for determinado por lei.

**5.2.** Os aluguéis vencerão automática e sucessivamente, a partir do mês subsequente à assinatura do presente contrato, sempre no dia 10 (dez) de cada mês.

**5.3.** Os pagamentos dos aluguéis deverão ser operacionalizados por meio de boletos bancários emitidos pelos **LOCADORES**.

**5.4.** Deixando o **LOCATÁRIO** de observar os vencimentos de suas obrigações, restará automaticamente obrigado a pagar, concomitantemente com o principal corrigido monetariamente pelo IPCA/IBGE, multa moratória equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor total exigível, bem como juros de mora correspondentes a 1% (um por cento) ao mês, ambos calculados *pro rata die* desde o vencimento até o perfeito adimplemento.

**5.5.** Em caso de atuação administrativa ou judicial, por menos complexa que possa parecer, de advogados indicados pelos **LOCADORES** para fins de recuperação de seu crédito junto ao **LOCATÁRIO**, restará esta também automaticamente obrigado a pagar-lhes honorários advocatícios à razão de 20% (vinte por cento), calculados sobre o valor total devido, isto é, a importância histórica e os encargos moratórios.

**5.6.** Para o caso de descumprimento a qualquer uma das obrigações pecuniárias decorrentes do presente contrato, o **LOCATÁRIO** autoriza, desde já, a tomada, pelos **LOCADORES**, de todas as

providências extrajudiciais e judiciais legalmente admitidas, tais como o protesto e a inscrição de seu nome em cadastros de inadimplentes e de órgãos de proteção ao crédito (SPC, SERASA, etc.).

**5.7.** O cumprimento de qualquer obrigação pecuniária impositiva originalmente ao **LOCATÁRIO**, por força deste instrumento, notadamente para efeito de purgação de mora e sustação dos seus efeitos, somente se entenderá eficaz caso realizado de forma completa e inequívoca, o que pressupõe a inclusão de todos os acessórios até então aplicáveis, na forma dos itens 5.4 e 5.5.

**5.8.** Sem embargo à aplicação das penalidades e demais reflexos, em caso de inadimplemento, entender-se-ão os **LOCADORES** automaticamente revestidos de plenas condições jurídicas para promover a resolução deste contrato por culpa do **LOCATÁRIO**.

**5.9.** Dado o caráter não compensatório dos encargos previstos nos itens 5.4 e 5.5, os **LOCADORES** resguardam-se no direito de, em caso de resolução por culpa do **LOCATÁRIO**, buscar a reparação de outros prejuízos que possam vir a lhes serem causados.

## **6. OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS IMPOSITIVAS AO LOCATÁRIO**

**6.1.** Sem embargo àquelas derivadas de previsão legal e/ou de outras cláusulas deste contrato, é responsabilidade do **LOCATÁRIO**:

- I.** Permanecer na posse do Imóvel durante toda a vigência deste contrato, preservando a sua destinação/finalidade e servindo-se do mesmo de acordo com os bons costumes e a Lei;
- II.** Dentro de 15 (quinze) dias, contados da assinatura deste instrumento, realizar, por sua conta, a alteração da titularidade para o seu nome junto a todas as concessionárias de serviços públicos e/ou entidades privadas eventualmente fornecedoras de produtos ou serviços servíveis ao Imóvel, de modo a impedir que os **LOCADORES**, enquanto proprietários formais, possam ser protestados por eventual inadimplemento de sua parte;
- III.** Ao longo de toda a contratualidade, pagar pontualmente os alugueres, até o 10º dia de cada mês, o Imposto Territorial Predial Urbano, as taxas de iluminação pública, aforamento/ocupação, coleta de lixo, condomínio, saneamento básico e fornecimento de água, bem como as contraprestações aos serviços que por sua conta e risco eventualmente venha a contratar, a exemplo telefone, internet, gás, e afins, etc;
- IV.** Até o dia 15 (quinze) de cada mês, remeter aos **LOCADORES** o relatório instruído com os comprovantes de cumprimento das obrigações mencionadas no item anterior;
- V.** Manter o Imóvel em perfeito estado de conservação e higiene, salvo os desgastes naturais decorrentes de sua utilização, não modificando as suas estruturas e nem mesmo as características de acabamento, salvo mediante prévio e expresse consentimento dos **LOCADORES**;
- VI.** Tomar, à sua exclusiva custa, todas as providências para obtenção e manutenção de alvarás, licenças ou autorizações porventura cabíveis, quanto às suas atividades, eximindo os **LOCADORES** de quaisquer responsabilidades nesse sentido;

- VII.** Comunicar imediatamente aos **LOCADORES**, por e-mail, mensagem de whatsapp ao representante locatício ou Aviso de Recebimento, a respeito de qualquer dano ou defeito no Imóvel, cuja reparação incumba àqueles, bem como de eventuais turbações ou esbulhos de terceiros, sob pena de responder pelas consequências da omissão;
- VIII.** Realizar a imediata reparação quando por sua culpa dos danos causados ao Imóvel e a terceiros por seus prepostos e/ou terceiros vinculados;
- IX.** Ao final da locação, restituir o Imóvel em condições idênticas àquelas em que se faz recebido, inclusive com as instalações elétricas, hidráulicas e acessórios em perfeitas condições de funcionamento, admitidas as deteriorações decorrentes do uso normal;
- X.** Providenciar alvará, licença e demais documentos necessários para o desenvolvimento de suas atividades no Imóvel, reconhecendo, inequivocamente, que não há qualquer responsabilidade dos **LOCADORES** na obtenção de tais documentos.

## **7. DIREITO DE PREFERÊNCIA**

**7.1.** Na hipótese de recebimento, pelos **LOCADORES**, de proposta que tenha por objeto a aquisição onerosa do Imóvel, notadamente sob a forma de venda ou permuta, deverão aqueles, na forma da lei, conceder ao **LOCATÁRIO** a prerrogativa de exercer o direito de preferência. Para tanto, deverão aqueles notificar este, instruindo o expediente com cópia da proposta.

**7.2.** O direito de preferência deverá ser exercido pelo **LOCATÁRIO** em até 30 (trinta) dias, sob pena de decadência. Não havendo interesse no exercício do direito de preferência, deverá o **LOCATÁRIO**, dentro do mesmo prazo, promover a completa desocupação e restituição do Imóvel, nos moldes que ora o recebe, sendo assegurado o direito ao pagamento do fundo de comércio ao **LOCATÁRIO**.

## **8. SEGURO**

**8.1.** Com vistas a mitigar os riscos pertinentes ao negócio jurídico em tela, os **LOCADORES**, anualmente, contrataram apólice de seguro destinada a proteger o Imóvel junto à companhia seguradora idônea, suportando, também, o custo anual a título de prêmio, sendo atribuído ao condomínio na forma *pro rata* os custos oriundos do seguro.

**8.2.** O seguro abrangerá a proteção do Imóvel e seus componentes contra riscos de perdas e danos materiais em sentido amplo, decorrentes, por exemplo, de incêndios, raios, explosões, vendavais, inundações, furacões, granizos, danos elétricos, entre outros, incluindo casos fortuitos e de força maior.

**8.3.** Constarão como beneficiários do seguro os **LOCADORES**, ficando o **LOCATÁRIO**, desde logo, amparado pela apólice do seguro quando da natureza do sinistro resultar danos para sim, do qual atingir a cobertura do seguro, bem como, as perdas e danos decorrente de eventual sinistro.

## **9. BENFEITORIAS E ACESSÕES**

**9.1.** O **LOCATÁRIO** não poderá, a não ser quando e dentro dos limites expressamente autorizados pelos **LOCADORES**, modificar o Imóvel, bem como nele introduzir quaisquer benfeitorias e/ou acessões, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, ainda que visem a melhoria ou adaptá-lo às suas atividades.

**9.2.** Autorizando os **LOCADORES** a realização de benfeitorias, estas, quando de natureza voluptuária, poderão ser levantadas ou retiradas ao final da contratualidade, desde que esse procedimento não afete a estrutura ou a estética do Imóvel.

**9.3.** No caso de consentimento por parte dos **LOCADORES** para a execução das benfeitorias e/ou acessões, o **LOCATÁRIO** deverá observar rigorosamente as normas técnicas aplicáveis assim como as determinações legais e das concessionárias de serviços públicos e/ou órgãos fiscalizadores, sendo de sua exclusiva responsabilidade recolher os tributos e contribuições previdenciárias eventualmente devidos na forma da lei.

**9.3.1.** Todas as acessões e/ou benfeitorias introduzidas pelo **LOCATÁRIO** considerar-se-ão automaticamente incorporadas ao Imóvel, ressalvadas pelas aqui estipuladas ou as por decorrência de Lei, renunciando o **LOCATÁRIO**, para todos os fins e efeitos de direito, a qualquer pretensão indenizatória e/ou retenção.

**9.4.** Caberá exclusivamente ao **LOCATÁRIO** a assunção integral de quaisquer responsabilidades quanto à construção ou inserção de benfeitorias e/ou acessões supervenientes feita por ele, especialmente no que diz respeito a eventuais sanções administrativas, sejam estas diretamente imputáveis àquele ou aos **LOCADORES**, enquanto proprietários do Imóvel.

**9.5.** A execução desautorizada de qualquer benfeitoria e/ou acessão pelo **LOCATÁRIO**, implicará em infração contratual, dando azo, a critério dos **LOCADORES**, à promoção da resolução deste Contrato ou à cobrança de penalidade fixada em 01 (um) aluguel vigente à época dos fatos, por ato, sem prejuízo da responsabilização civil do primeiro.

**9.6.** As disposições previstas na cláusula anterior não se aplicam às benfeitorias facilmente removíveis ou desmontáveis e que permitam, com sua retirada, o retorno do Imóvel ao estado anterior sem qualquer prejuízo ou dano ao Imóvel ou aos **LOCADORES**, como exemplo: toldos, sombreadores, equipamentos de escritório e refrigeração, maquinários, entre outros.

## **10. RESILIÇÃO, RESOLUÇÃO E PENALIDADES.**

**10.1.** Na hipótese de denúncia vazia por parte do **LOCATÁRIO**, isto é, de rescisão unilateral daquele antes de exaurido o prazo de vigência, incidirá, em seu desfavor, a título de penalidade convencional, multa equivalente a 03 (três) aluguéis vigentes à época, considerando-se, para tanto, a isenção, bonificação ou desconto, na forma do art. 4º da Lei 8.245/91. Isentar-se-á o **LOCATÁRIO** do pagamento da multa caso a desocupação do Imóvel estiver sob a vigência do prazo indeterminado, desde que comunique aos **LOCADORES** com antecedência mínima de 30 dias. Na falta do aviso, será devida multa correspondente a 01 (um) mês do valor do aluguel em vigor.

**10.2.** Sem embargo à hipótese prevista no item anterior, o Contrato poderá ser resolvido de pleno direito, por iniciativa da parte inocente, em caso de inadimplemento da contraparte a qualquer obrigação ora assumida.

**10.3.** A promoção da resolução prevista no item anterior se dará mediante notificação, ficando desde logo assegurado à Parte culpada, como forma de impedir a extinção definitiva do vínculo, o direito de regularizar por completo a eiva em não mais do que 15 (quinze) dias corridos, contados do recebimento do expediente.

**10.4.** Na hipótese de resolução, aplicar-se-á em desfavor da Parte culpada penalidade não compensatória equivalente a 03 (três) alugueres vigentes à época.

## **11. VISTORIAS, DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL E EXTINÇÃO DA RELAÇÃO JURÍDICA**

**11.1.** Durante a vigência do presente Contrato, deverá o **LOCATÁRIO** permitir que os **LOCADORES** realizem vistorias no Imóvel, fazendo-se acompanhar ou representar por quem os desejarem. As vistorias deverão ser realizadas em datas e horários pré definidos entre as Partes, visando, assim, não atrapalhar o desenvolvimento das atividades pelo **LOCATÁRIO**.

**11.2.** Extinto o Contrato, seja pela sua rescisão, resolução ou pelo término natural de seu prazo de vigência, o **LOCATÁRIO** deverá desocupar e restituir o Imóvel aos **LOCADORES** na mais perfeita ordem e no mesmo estado de conservação, higiene e funcionamento recebido, de modo que possa ser imediatamente ocupado e utilizado, em sua plenitude, por estes ou por outrem.

**11.3.** Para efeito na oportuna extinção/resolução do presente instrumento particular, fica previamente autorizado que o **LOCATÁRIO** proceda à retirada de todos os seus pertences, ressalvados aqueles cuja subtração poderá danificar a estrutura do Imóvel. Fica ajustado, ademais, que em casos de danos ocasionados no ato da retirada, o **LOCATÁRIO** promoverá a imediata reparação do dano em razão da obrigação de entrega do bem em perfeito estado de conservação e uso.

**11.3.1.** Também no contexto da extinção/resolução da relação locatícia, resta ajustado que incumbirá exclusivamente ao **LOCATÁRIO** a obrigação de promover a alteração das titularidades, para o nome dos **LOCADORES**, junto a todas as concessionárias de serviços públicos e/ou entidades privadas eventualmente fornecedoras de produtos ou serviços servíveis ao Imóvel, responsabilizando-se, integralmente, pelas perdas e danos que vierem a ser suportadas pela sua inércia.

**11.4.** Antes da devolução do Imóvel em definitivo, as Partes realizarão vistoria final, a qual deverá ser agendada de comum acordo ou comunicada com 05 (cinco) dias úteis de antecedência.

**11.5.** Em sendo constatado qualquer defeito, irregularidade ou estrago no Imóvel, os **LOCADORES** notificarão imediatamente o **LOCATÁRIO** para que, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, repare os defeitos apontados, observando o mesmo padrão de qualidade preexistente.

**11.6.** Caso o **LOCATÁRIO** não cumpra com a exigência prevista na notificação, os **LOCADORES** poderão optar por avocar a responsabilidade e, ato contínuo, buscar a devida compensação financeira.

**11.7.** Desde que inexistam, segundo mutuamente verificado na vistoria final, quaisquer irregularidades, defeitos, estragos e, portanto, a necessidade de se promover reparos no Imóvel, as prestações mensais serão devidas pelo **LOCATÁRIO**, *pro rata die*, tão somente até a data da assinatura do termo de entrega de devolução das chaves. Do contrário, tal obrigação, acompanhada dos custos e despesas acessórias inerentes à locação ou ao Imóvel, perdurará até que o mesmo esteja perfeitamente apto a servir de objeto à nova locação.

**11.8.** Em complementação ao que dispõe o inciso anterior, estender-se-á plenamente desocupado e devolvido o Imóvel apenas e tão somente quando concluídas todas as obras e reparos necessários a possibilitar aos **LOCADORES** promoverem nova locação.

## **12. DISPOSIÇÕES FINAIS**

**12.1. Sucessores.** O presente Contrato vincula e beneficia as Partes e os seus sucessores, a qualquer título.

**12.2. Título Executivo Extrajudicial.** Este Contrato constitui título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos do Código de Processo Civil, sendo líquida e certa a obrigação quanto ao pagamento dos créditos decorrentes deste contrato desde já, e exigível tão logo vencido algum prazo para pagamento previsto neste contrato para ambas as Partes.

**12.3. Acordo Integral.** Este Contrato constitui o único e integral entendimento entre as Partes no que se refere às matérias aqui tratadas, substituindo quaisquer outros negócios jurídicos porventura existentes entre as Partes, ressalvadas pelas considerações preliminares aqui expostas.

**12.4. Notificações.** Salvo se expressamente estabelecido de outro modo neste Contrato, todas as comunicações e notificações entre as Partes deverão ser realizadas por escrito e serão consideradas devidamente recebidas pelo(a) destinatário(a) quando entregues nos endereços constantes do preâmbulo, mediante confirmação via consulta do protocolo e/ou aviso de recebimento expedido pelo correio ou, na hipótese do envio por correio eletrônico, o seu recebimento seja confirmado pelo destinatário.

**12.4.1.** A notificação ou comunicação encaminhada para o endereço entender-se-á, para todos os efeitos, válida e eficaz para fins de direito, ainda que por qualquer motivo não venha ser efetivamente entregue ao destinatário. Nesse contexto, comprometem-se as Partes a informar, uma à outra, eventual mudança de endereço.

**12.5. Alterações.** As alterações ou distrato deste Contrato somente serão considerados válidos e eficazes quando celebrados por escrito.

**12.6. Tolerância.** Qualquer omissão, concessão ou tolerância por qualquer das Partes em exercer os direitos a ela atribuídos nos termos deste Contrato não constituirá uma renúncia a tais direitos, nem prejudicará a faculdade de a Parte prejudicada vir a exercê-los a qualquer tempo.

**12.7. Independência das Cláusulas.** Na hipótese de qualquer Cláusula, Anexo, termo ou disposição deste Contrato vir a ser declarada nula ou inexequível, nos termos da Lei, tal nulidade ou inexequibilidade não afetará quaisquer outras cláusulas, as quais permanecerão em pleno vigor e efeito.

**12.8. Assinatura Eletrônica.** Os signatários reconhecem, expressamente, que o presente Contrato poderá ser assinado por meio de plataformas de assinatura digital ou eletrônica, nos termos do art. 219 do Código Civil Brasileiro e nos moldes do permissivo contido na Lei 14.063/2020, razão pela qual declaram e acordam que a assinatura realizada por qualquer meio idôneo de certificação digital, isto é, passível de verificação da autoria e integridade do documento, incluindo, sem limitação, as plataformas de certificação DocuSign, CertiSign, D4Sign, GOV.BR ou semelhantes, é admitida como válida, verídica e eficaz, dispensando-se, portanto, a obrigatoriedade do uso de assinaturas dotadas de certificação emitida pelo ICP-Brasil e a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784 do CPC.

**12.9. Foro.** Como competente para dirimir eventuais questionamentos acerca da relação jurídica ora concebida, elegem as Partes o foro da Comarca de São Francisco do Sul, Santa Catarina, renunciando ambas a qualquer privilégio.

**E, POR ESTAREM ASSIM JUSTAS E CONTRATADAS,** as Partes assinam o presente Contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um único efeito, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.


São Francisco do Sul/SC, 10 de dezembro de 2025.

---

**ORLANDO FERREIRA**  
LOCADOR

---

**ESPÓLIO DE ANNA FERREIRA**  
LOCADOR

Documento assinado digitalmente  
 **WAGNER SOARES PORTELA**  
Data: 20/01/2026 13:41:13-0300  
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

---

**WAGNER SOARES PORTELA**  
LOCATÁRIO

***Testemunhas:***

---

Nome:

CPF:

---

Nome:

CPF: