

## CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

**LOCADOR: ORLANDO FERREIRA INCORPORADORA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 06.283.810/0001-89, estabelecida na Rua Orlando Ferreira, nº 705, Bairro Machados, na cidade de Navegantes, SC, neste ato devidamente representada por **Orlando Ferreira**, brasileiro, empresário, viúvo, portador da Cédula de Identidade nº 141.433, inscrito no CPF sob nº 005.719.209-00, residente e domiciliado na Rua Tubarão, nº 21, apto 1101, Bairro Fazenda, na cidade de Itajaí, SC.

**LOCATÁRIO: FERNANDA FINK SCHAPPO**, brasileira, solteira, gerente administrativo, portadora da Carteira de Identidade nº 5100650 SSP/SC, inscrita no Cadastro de Pessoa Física sob o nº 048.322.069-82, residente e domiciliada a Rua Cap. Euclides de Castro, nº 179 – Apto 401 – Bairro Coqueiros – Florianópolis - SC.

**GARANTIA:** O Locatário efetuará o pagamento de dois alugueis como Depósito Caução totalizando o valor de **R\$ 7.000,00** (Sete mil reais) como garantia locatícia. Esse valor deverá ser depositado diretamente na conta do LOCADOR através do Banco Itaú – Ag. 0292 - Conta Corrente 65065-2 em nome de ORLANDO FERREIRA INCORPORADORA LTDA. Ao fim do prazo de locação, não tendo nenhuma avaria ou pendência, esse valor será devolvido ao Locatário com Juros e Correção Monetária, e havendo reparos a serem realizados no imóvel, caso os mesmo não sejam realizados pelo LOCATÁRIO.

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e ajustado o presente Contrato de Locação para fins Comerciais, que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir elencadas.

**DO OBJETO DO CONTRATO**

**Cláusula 1ª** - O presente contrato particular tem como OBJETO, a locação do imóvel Comercial de propriedade do LOCADOR, Sala comercial de nº 04, situada na Rua Lauro Muller, nº 1015, com 86,20 m², sem vaga de garagem no Ed. Dona Benta - Bairro Fazenda, Itajaí/SC, livre e desembaraçado de ônus ou quaisquer dívidas.

**Cláusula 2ª** - O imóvel será entregue na data acordada entre as partes deste contrato, sendo 22 de Fevereiro de 2019, e possui as características contidas no auto da vistoria anexo, o qual as partes aceitam expressamente, apresentando-se em boas condições de uso, higiene, limpeza e conservação, como também todos os seus acessórios.

### **DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL**

**Cláusula 3ª** - A presente Locação destina-se restritivamente ao uso do imóvel para fins comerciais, na atividade de empório / delicatessen, não estando autorizado o LOCATÁRIO, sublocá-lo total ou parcialmente o imóvel objeto deste contrato.

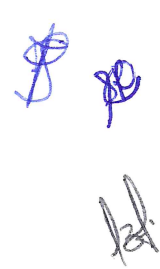
**Parágrafo Primeiro:** Está ciente o LOCATÁRIO de que, para que se faça cumprir a Convenção do Condomínio não será permitido oferecer serviços de bar, lanchonete ou restaurante. Fica proibida a manipulação de alimentos perecíveis no local, o uso de equipamentos frigoríficos de grande porte ou equipamentos industriais bem como o uso de forno, fogão, chapa e afins.

**Parágrafo segundo:** O horário de funcionamento do estabelecimento será comercial, exceto nas datas em que o CDL de nossa cidade exige horário estendido.

**Parágrafo terceiro:** Fica expressamente proibido usar como extensão do estabelecimento a área externa do prédio seja para colocação de mesas, bancos, toldos, expositores e/ou placas.

### **DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL**

**Cláusula 4ª** - O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas no auto de vistoria, e deverá ser restituído ao final da locação nas



mesmas condições em que foi entregue. O LOCATÁRIO, que, no ato da entrega das chaves, deverá apresentar todos os comprovantes de pagamentos dos tributos e despesas relativas à locação, caso contrário, ficará facultado ao LOCADOR recebê-lo ou não. Caso o LOCADOR não receba o imóvel, ficará o LOCATÁRIO compelido a pagar os aluguéis vincendos até a efetiva solução da pendência.

## **BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES**

**Cláusula 5ª** - Qualquer modificação, alteração, benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá de imediato, ser submetida à autorização por escrito do LOCADOR. Uma vez autorizada a realização da benfeitoria, consertos ou reparos, passarão a fazer parte integrante do imóvel, não assistindo o LOCATÁRIO o direito de retenção ou indenização sobre os mesmos.

**Parágrafo Único:** Fica proibida qualquer obra, reforma ou benfeitoria que venha a descaracterizar ou modificar a fachada do edifício.

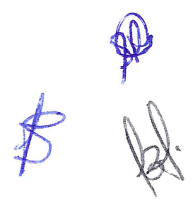
## **DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DAS VISTORIAS ESPORÁDICAS**

**Cláusula 6ª** - O LOCATÁRIO permitirá ao LOCADOR realizar vistorias no imóvel em dia e hora a ser combinado, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações, acessórios e equipamentos de segurança. Se constatado algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel, ficará compelido o LOCATÁRIO a realizar o conserto, no prazo de 30 (trinta) dias, desde que não sejam problemas estruturais, que são de responsabilidade exclusiva do LOCADOR. Não ocorrendo o conserto, ao LOCADOR ficará facultado a rescindir o contrato, sem prejuízo das penas previstas nesse instrumento.

**Cláusula 7ª** - O LOCADOR, em qualquer tempo, poderá alienar o imóvel, mesmo durante a vigência do contrato de locação e, por via de consequência ceder os direitos contidos no contrato.

**Cláusula 8ª** - O LOCADOR deverá notificar o LOCATÁRIO para que esta possa exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições oferecidas a terceiros. Para efetivação da preferência deverá o LOCATÁRIO

3



responder à notificação, de maneira inequívoca, no prazo de 30 (trinta) dias, sendo que, esta resposta deverá ocorrer via Cartório de Títulos e Documentos.

**Cláusula 9ª** - Não havendo interesse na aquisição do imóvel pelo LOCATÁRIO, deverá permitir que interessados na compra façam visitas em dias e horários a serem combinados entre LOCATÁRIO e LOCADOR, desde que não atrapalhem o regular andamento das atividades econômicas do LOCATÁRIO.

#### **DOS ATOS DE INFORMAÇÃO ENTRE OS CONTRATANTES**

**Cláusula 10ª** - As partes integrantes deste contrato ficam desde já acordadas a se comunicarem somente por escrito, através de qualquer meio admitido em Direito. Na ausência de qualquer das partes, as mesmas se comprometem desde já, a deixarem nomeados procuradores, responsáveis para tal fim.

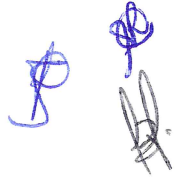
**Cláusula 11ª** - Qualquer dano ou acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo do LOCATÁRIO, obrigará ao ressarcimento dos danos, acrescidos de todas as despesas dele decorrentes, haja vista ter a obrigação de restituí-lo ao final da locação no estado que o encontrou, nos termos do auto de vistoria. Em caso de não cumprimento da presente cláusula, caberá também a multa por descumprimento prevista neste contrato.

#### **DAS DESPESAS PARA O INÍCIO, EXECUÇÃO E FINALIZAÇÃO DAS ATIVIDADES.**

**Cláusula 12ª** - Ficará a cargo do LOCATÁRIO a obtenção de todos os pré-requisitos para a efetivação da atividade comercial a ser realizada, tais como alvará, licença e autorização perante o órgão público competente, bem como o pagamento de todos os emolumentos e despesas decorrentes da implantação, consecução e paralisação de suas atividades.

#### **VALOR DO ALUGUEL, GARANTIA, DESPESAS E TRIBUTOS**

**GARANTIA:** O Locatário efetuará o pagamento de dois alugueis como Depósito Caução no valor de R\$ 7.000,00 (Sete mil reais) como garantia locatícia.




**Clausula 13º** - Pagará o LOCATÁRIO ao LOCADOR, pela locação do Imóvel descrito na cláusula 1ª deste instrumento, o valor de R\$ 3.500,00 (Três mil e quinhentos reais) mensais de aluguel mais taxas que deverão ser pagos através de depósito bancário diretamente na conta do Banco Itaú – Ag. 0292 - Conta Corrente 65065-2 em nome de ORLANDO FERREIRA INCORPORADORA LTDA devendo fazê-lo todo dia 22 (vinte) de cada mês antecipadamente, sob pena de multa, correção e despesas previstas neste instrumento particular.

**Parágrafo primeiro:** Excepcionalmente pela corretagem realizada, o 1º (primeiro) aluguel será pago diretamente a Itajaí Imóveis Eireli, CNPJ 29.499.395/0001-09, sendo os demais alugueis pagos diretamente ao LOCADOR, visto que este realizará exclusivamente a administração sem nenhuma interferência da Imobiliária.

**Cláusula 14ª** - O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual do IGPM, em caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes. Tal reajuste ocorrerá independentemente de aviso ou interpelação judicial prévia, e vigorará entre as partes, no primeiro dia útil subsequente a ocorrência do mesmo.

**Parágrafo Único:** O valor do aluguel acordado será reajustado anualmente a contar da assinatura do contrato, cujo valor corresponderá à aplicação do indicador econômico IGP-M, desde que este possua valor positivo. Caso o indicador possua valor negativo na data do reajuste, manter-se-á inalterado o valor do aluguel.

**15ª** - Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel como, Água, Luz, IPTU, Tarifa de Lixo, Condomínio bem como todas as multas pecuniárias decorrentes do não pagamento ou atraso das quantias mencionadas, bem como, os tributos e despesas feitas em órgãos públicos, ficarão sob a responsabilidade do LOCATÁRIO, ressalvando-se quanto à contribuição de melhoria.



**Parágrafo Único:** A inadimplência do LOCATÁRIO facultará ao LOCADOR em rescindir de plano o presente instrumento.

**Cláusula 16ª** - O LOCATÁRIO, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até o vencimento, fica obrigado a pagar multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária.

**Cláusula 17ª** - Em caso de atraso no pagamento dos aluguéis ou não compensando o cheque destinado para tal fim, restará em mora o LOCATÁRIO, ficando responsabilizado por todos os pagamentos previstos em razão do atraso.

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

**Parágrafo Segundo:** Os casos de inadimplência serão tratados pelo proprietário, impondo os LOCATÁRIOS o pagamento de custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor inadimplido para as cobranças extrajudiciais e 20% para os casos de cobrança judicial.

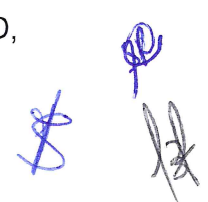
## **DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO O PRAZO DA LOCAÇÃO**

**Cláusula 18ª** - O LOCATÁRIO restituirá o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu, ou seja, pintado na cor contida no auto de vistoria, sendo que as instalações elétricas e hidráulica, acessórios, deverão também estar em perfeitas condições de funcionamento, salvo a deterioração decorrente do uso normal e habitual do imóvel.

**Cláusula 19ª** - Os autos de vistoria inicial e final, que farão parte deste contrato conterão assinatura de duas testemunhas e das partes dos contratantes.

## **DA RESCISÃO**

**Cláusula 20ª** - Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independente de qualquer comunicação prévia ou dever de indenização por parte do LOCATÁRIO, quando:



- a) Ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente dolo ou culpa do LOCATÁRIO;
- b) Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado;
- c) Nas situações elencadas no presente instrumento.

**Cláusula 21<sup>a</sup>** - A utilização do imóvel de forma diversa da locação comercial na atividade de empório / delicatessen, facultará ao LOCADOR rescindir o presente contrato de pleno, sem gerar direito à indenização ou qualquer ônus por parte deste último, sem prejuízo da obrigação do LOCATÁRIO de efetuar o pagamento das multas contratual estipulada para tal fim.

A presente Locação destina-se restritivamente ao uso do imóvel para fins comerciais, na atividade de empório / delicatessen, não estando autorizado o LOCATÁRIO, sublocá-lo total ou parcialmente o imóvel objeto deste contrato.

**Parágrafo Primeiro:** Está ciente o LOCATÁRIO de que, para que se faça cumprir a Convenção do Condomínio não será permitido oferecer serviços de bar, lanchonete ou restaurante. Fica proibida a manipulação de alimentos perecíveis no local, o uso de equipamentos frigoríficos de grande porte ou equipamentos industriais bem como o uso de forno, fogão, chapa e afins.

**Parágrafo segundo:** O horário de funcionamento do estabelecimento será comercial, exceto nas datas em que o CDL de nossa cidade exige horário estendido.

**Parágrafo terceiro:** Fica expressamente proibido usar como extensão do estabelecimento a área externa do prédio seja para colocação de mesas, bancos, toldos, expositores e/ou placas.

## DO PRAZO DE LOCAÇÃO

**Cláusula 22<sup>a</sup>** - O prazo de locação será de 12 (doze), meses iniciando-se em 22 de Fevereiro de 2019 e terminando de pleno direito no dia 21 de Fevereiro de 2020, podendo ser renovado por igual período, desde que comunicado a intenção por escrito com 90 (noventa) dias de antecedência.

**Cláusula 23<sup>a</sup>** - Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se à prorrogada a locação

2.



nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado, devendo o locatário comunicar por escrito, com trinta dias de antecedência a sua desocupação. Podendo ser solicitado por escrito, pelo locador, concedidos trinta dias para a desocupação.

## CONDIÇÕES GERAIS e FORO COMPETENTE

**Cláusula 25ª** - Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

**Cláusula 26ª** - Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do CONTRATO, as partes elegem o foro da comarca de Itajaí, Estado de Santa Catarina.

Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em 02 (três) vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

Itajaí (SC), 19 de Fevereiro de 2019.

3º. TABELIONATO DE ITAJAÍ/SC

ORLANDO FERREIRA INCORPORADORA  
Locador



3º Tabelionato de Notas e Protestos de Itajaí - SC  
Tabela: Sueli Canziani Gazaniga  
Rua Manoel Vieira Garcia, 933-1, 5º andar, Itajaí - SC, 88301-900  
Fone/Fax: 47.3348-7137  
E-mail: tabelionato@itajaisc.com.br  
Horário de expediente das 9:00 às 18:00

Reconheço como VERDADEIRA a(s) firma(s) de:  
ORLANDO FERREIRA

Em test. da verdade. 1264337-5  
Itajaí-SC, 20/02/2019

BÁRBARA CRISTINA DE SOUZA  
ESCREVENTE NOTARIAL  
Selo(s) Digital(s) de Fiscalização do tipo:  
NORMAL  
Confira os dados do ato em: Selo.tjsc.jus.br.  
Emol: 3,26 - Selo 1,96 Total 5,20 Selo  
nº.FJM33506-0MQW



Qualquer emenda ou rasura será considerada como indicio de adulteração ou tentativa de fraude.

Fernanda Fink Schappo

FERNANDA FINK SCHAPPO  
Locatária

2º TABELIONATO

Suzan A. Rocha  
Testemunha 01  
CPF 009.160.659-02

[Signature]  
Testemunha 02  
CPF 565.552.299-34



2º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE ITAJAÍ - SC  
 BEL. ANNA CHRISTINA RIBEIRO NETO MENEGATTI - TABELIA  
 Rua Lauro Muller, 39 - Centro  
 Itajaí - SC - CEP 88301-400 - Fone: (47) 3405.1900



RECONHEÇO por VERDADEIRA a(s) firma(s) de  
**FERNANDA FINK SCHARRO**

Em Teste \_\_\_\_\_ da verdade  
 Itajaí-SC, 26/02/2019

- ( ) Anna Christina Ribeiro Neto Menegatti
- ( ) Murilo Leonardo de Souza Gagol
- ( ) Lilian Terezinha Vicente Agostinho
- ( ) Kelly Francine de O. G. L. Kowalczuk

Emol: R\$ 3,25 - Selo R\$ 1,95 Total = 5,20  
 Selo digital do Tipo: Normal FJK63932-CX7F



Confira os dados do Ato em  
 www.tabelionato.org.br