

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL**  
**Sala 3 - Edifício Dona Benta**

Pelo presente Instrumento Particular de **CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL**, que entre si celebram, de um lado e aqui simplesmente denominado LOCADOR:

**ORLANDO FERREIRA INCORPORADORA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 06.283.810/0001-89, com sede na rua Orlando Ferreira, 705, bairro Machados, na cidade de Navegantes/SC, neste ato representado pelo seu administrador: **ORLANDO FERREIRA**, brasileiro, viúvo, portador da Cédula de Identidade sob nº 141433 SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob nº 005.719.209-00.

De outro lado, neste instrumento simplesmente denominado LOCATÁRIO:

**FERNANDA FINK SCHAPPO**, brasileira, solteira, gerente administrativo, portadora da Carteira de Identidade nº 5100650 SSP/SC, inscrita no CPF sob nº 048.322.069-82, residente e domiciliada na Rua Capitão Euclides de Castro, nº 179, Apto. 401, Bairro Coqueiros, na cidade de Florianópolis/SC. Os presentes têm entre si, de comum acordo, justa e contratada a presente locação, que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir descritas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA** - O LOCADOR declara sob as penas da Lei que é legítimo proprietário da Sala Comercial nº 03, do Edifício Dona Benta, situado na Rua Tubarão, nº 21, bairro Fazenda, na cidade de Itajaí/SC, resolve cedê-lo em locação, sem garagem a segunda nomeada aqui chamado LOCATÁRIO.

**Parágrafo Único:** A locação objeto deste contrato destina-se exclusivamente para fins COMERCIAIS, comprometendo-se o LOCATÁRIO a não desvirtuar o objeto de locação, sob pena de incidir na rescisão por quebra e descumprimento da avença, sem prejuízo da sanção prevista neste instrumento.

**CLÁUSULA SEGUNDA** - O prazo de locação é de 12 (doze) meses, iniciando em 02 de dezembro de 2019, com encerramento em 01 de dezembro de 2020, data em que findará a locação e que o LOCATÁRIO deverá devolver o imóvel locado, totalmente livre e desocupado, independentemente de qualquer aviso ou notificação, quer seja judicial ou extrajudicial.

**Parágrafo Único:** Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. No entanto, o locatário, caso venha a devolvê-lo, antes de decorrido o período mínimo acima previsto, terá de enviar ao

LOCADOR uma notificação de desocupação com 30 (trinta) dias de antecedência, bem como, ficará automaticamente obrigada ao pagamento da multa equivalente a 03 (três) aluguéis, de forma proporcional, ao período de cumprimento do contrato.

**CLÁUSULA TERCEIRA** - O aluguel mensal será de **R\$ 4.500.00 (quatro mil e quinhentos reais)**, valor líquido a ser pago ao Locador, até dia 10 (dez) do mês presente da locação, vencendo o primeiro aluguel em até 10-12-2019, e assim sucessivamente a cada 30 (trinta) dias.

**Parágrafo Primeiro** - Os respectivos aluguéis devem ser pagos diretamente ao LOCADOR na conta bancária: **BANCO ITAU, AGÊNCIA: 0292, CONTA CORRENTE: 65065-2**, ou a quem este indicar. O não pagamento na data citada sujeitará o mesmo à cobrança de multa na ordem de 10% (dez por cento), juros de 1% (um por cento) ao mês mais cobrança de correção monetária, na forma da lei, calculados sobre o valor total da dívida, e a inclusão dos nomes do locatário no SPC (Serviço de Proteção ao Crédito) após 15 (quinze) dias de atraso.

**Parágrafo Segundo - CAUÇÃO** - O Locatário, a título de caução, irá depositar em conta corrente de titularidade do Locador, a importância relativa a **02 (dois) meses de locação**. Ao final do respectivo Contrato de Locação, após a aferição de todos os valores e pendências identificadas, o Locador fará a devolução do saldo respectivo.

**Parágrafo Terceiro** - Após completar 15 (quinze) dias de atraso é facultado ao LOCADOR enviar tal cobrança para o Cartório do Protesto e/ou para Advogados de sua confiança, ficando o LOCATÁRIO responsável pelo pagamento dos seus honorários fixados em 20% sobre o valor total da dívida, ficará ainda o LOCATÁRIO responsável pelo pagamento das respectivas custas processuais.

**Parágrafo Quarto** - A falta do pagamento do aluguel e encargos, no prazo determinado, constitui ao Locatário em mora independentemente de qualquer aviso ou notificação e autoriza o Locador a promover a competente ação de despejo.

**Parágrafo Quinto** - Fica acordado entre as partes, que este contrato não teve a intervenção de nenhum agente imobiliário, não sendo devido nenhum valor a título de honorários a nenhuma corretor imobiliário.

**CLÁUSULA QUARTA** - Acordam expressamente as partes, que o valor de locação seja reajustado após o décimo segundo mês de vencimento com base no Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), quando positivo, ou outro índice a ser reajustado pelas partes.

**Parágrafo Primeiro** - Ocorrido à extinção dos reajustes de atualização, os índices publicados até a data serão aplicados os aluguéis vigentes, proporcionalmente ao lapso de tempo decorrido desde o último reajuste ou índice do contrato.

**CLÁUSULA QUINTA** - Além do aluguel mensal, o LOCATÁRIO responsabiliza-se pelos pagamentos das contas de consumo de energia elétrica, consumo de gás, consumo de água, IPTU, Taxa de Lixo, Taxa de Marinha, que deverão ser cumpridos pelos LOCATÁRIOS nas épocas e forma exigíveis, cujas quitações deverão apresentar, obrigatoriamente, por ocasião do pagamento do aluguel mensal, cabendo-lhe também cumprir todas as exigências legais dos poderes competentes, de modo a não causar quaisquer ônus ao LOCADOR.

**Parágrafo Primeiro** - Fica acordado entre as partes que durante o prazo em que este contrato se encontrar vigente as faturas de luz e água ficarão no nome do LOCATÁRIO, sendo responsabilidade desta a transferência junto à CELESC e demais empresas concessionárias, se possível for.

**Parágrafo Segundo** - O LOCATÁRIO se compromete a realizar um seguro contra incêndio, objetivando salvaguardar o imóvel.

**CLÁUSULA SEXTA** - A falta do pagamento do aluguel e encargos no prazo determinado, constitui ao LOCATÁRIO em mora, independentemente de qualquer aviso ou notificação e autoriza ao LOCADOR a promover a competente ação de despejo.

**CLÁUSULA SÉTIMA** - O recebimento do aluguel após o prazo previsto neste contrato não gera qualquer direito quanto à modificação do prazo de pagamento, constituindo mera tolerância da parte do LOCADOR em exercitar o seu direito.

**Parágrafo Único** - A tolerância do LOCADOR, quanto ao atraso no pagamento dos aluguéis, não traduz renovação ou modificações, não há a discutir, não podendo o devedor escudar-se em mera liberdade de credor.

#### **DOS DEVERES DO LOCADOR**

**CLÁUSULA OITAVA** - O LOCADOR é obrigado a:

I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por estes pagas, vedada à quitação genérica;

VII - exhibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

VIII - pagar as despesas extraordinárias de condomínio, denominada "chamada de capital".

#### **DOS DEVERES DO LOCATÁRIO**

**CLÁUSULA NONA** - O LOCATÁRIO é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado;

II - servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, se for o caso;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água, esgoto e demais encargos que contratar;

IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros;

X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

XI - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

#### **DA CONSERVAÇÃO E VISTORIA**

**CLÁUSULA DÉCIMA** - Nesta data o LOCATÁRIO recebe o imóvel e assina o recibo de chaves e instalações (vistoria), detalhando seu estado de conservação e declarando que o imóvel encontra-se em perfeitas condições de servir ao fim, ao qual se destina.

**Parágrafo Primeiro** - Qualquer divergência entre o estado físico do imóvel e o constante do recibo ora deferido, deverá ser acusado pelo LOCATÁRIO, por escrito, e entregue ao LOCADOR, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas após o recebimento das chaves, perdendo o direito de fazê-lo após o decurso deste prazo.

**Parágrafo Segundo** - Caberá, contudo ao LOCADOR, aceitar ou não as divergências apontadas, a qual será expressa pelo gerente do estabelecimento.

**Parágrafo Terceiro** - Se no laudo de vistoria constar pintura nova como a descrição, o LOCATÁRIO ao desocupar o imóvel deverá refazer a pintura das paredes internas. Mas, a pintura externa, devido ao desgaste do tempo, não será de responsabilidade do LOCATÁRIO refazê-la, exceto danos eventualmente causados pelo LOCATÁRIO, dos quais deverão ser corrigidos de forma a ser avaliada.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** - Recebendo o imóvel objeto da locação em perfeita ordem e condições de uso, obriga-se o LOCATÁRIO a mantê-lo em tal estado e em condições de segurança, ou seja, manter o bem objeto de locação em perfeito estado de conservação e limpeza, para assim restituí-lo ao LOCADOR quando finda ou rescindida a locação, correndo por conta do LOCATÁRIO, exclusivamente, as despesas necessárias para este fim.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** - O LOCATÁRIO não poderá fazer quaisquer modificações, transformações e benfeitorias no imóvel, sejam elas: necessárias, úteis ou voluntárias, internas ou externas, sem que expressamente autorizado, por escrito, pelo LOCADOR e uma vez autorizado e realizado, ficarão incorporadas no imóvel sem direito a qualquer indenização ou retenção ao término do contrato, pois neste ato o LOCATÁRIO expressamente renuncia a qualquer direito, inclusive o de retenção, sobre eventuais benfeitorias introduzidas no imóvel locado.

**Parágrafo Primeiro** - Todo e qualquer reparo, instalação, substituição, reposição ou benfeitorias que o LOCATÁRIO, uma vez autorizados realizar no imóvel, ficarão automaticamente incorporados ao patrimônio do LOCADOR, não ensejando àquele qualquer direito de retirada, retenção ou indenização.

**Parágrafo Segundo** - O LOCATÁRIO é impedido alterar a fachada do imóvel, a fixação de qualquer adesivo ou similar sem a prévia e expressa autorização do LOCADOR, sob pena de multa de 10% do valor total do aluguel e indenização na forma da lei.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA** - Finda a locação, o LOCATÁRIO obriga-se a restituir o imóvel no estado que recebeu e cujas condições são as constantes no documento de vistoria.

**Parágrafo Primeiro** - Estas condições serão apuradas em vistoria efetuada pelo LOCADOR, LOCATÁRIO. Se estes, entretanto, não comparecerem, o LOCADOR far-se-á acompanhar de 02 (duas) testemunhas que atestarão em lugar dos ausentes.

**Parágrafo Segundo** - O imóvel somente será considerado devolvido, se cumpridas todas estas condições, sendo devidos os aluguéis até a data de seu perfeito cumprimento.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA** - É assegurado ao LOCADOR, o direito de vistoriar o imóvel, quando achar conveniente, bastando-lhe avisar ao LOCATÁRIO com a devida antecedência.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA** - Se o imóvel locado for unidade em condomínio, obriga-se também o LOCATÁRIO, ao cumprimento do respectivo regulamento interno, o qual constitui parte integrante do presente contrato e que o mesmo declara conhecer.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA** - O LOCATÁRIO não poderá: sublocar, ceder, emprestar, arrendar ou por qualquer forma, transferir o objeto da locação, quer no seu todo, quer em parte, a não ser mediante prévia e expressa autorização por escrita do LOCADOR, devendo no caso, de o constrangimento ser dado, agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desimpedido ao término do prazo contratual previsto neste instrumento.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA** - O LOCATÁRIO deverá respeitar as normas dos órgãos federais, estaduais e municipais, bem como atender meios adequados das normas, para proteção ambiental, concernentes à área locada. Qualquer desrespeito e infração às normas específicas de agressão ao meio ambiente, legislações municipais, estaduais, federais, marítimas, etc, será de responsabilidade exclusiva do LOCATÁRIO.

**DOS TERCEIROS**

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA** - O LOCATÁRIO obriga-se a levar ao conhecimento do LOCADOR, (artigo 23, inciso IV, da Lei nº 8.245/91 e artigo 569, inciso III, do Código Civil de 2002), sob pena de responder pelos danos, na forma do artigo 395 e 399 do CC, qualquer tentativa de perturbação de terceiros, qualquer comunicado, aviso ou intimação das autoridades que digam respeito do imóvel locado, bem como na construção por qualquer dos proprietários dos imóveis confinantes, de cerca ou muro divisório, a fim de que possa acompanhar a execução da obra.

#### **DA VENDA**

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA** - O LOCATÁRIO obriga-se, caso o imóvel venha a ser colocado à venda pelo LOCADOR e aquele não faça uso de seu direito de preferência, a permitir a colocação de placas e comprometendo-se a facilitar a visita dos interessados.

**Parágrafo Único** - O LOCADOR poderá agendar visitas de interessados junto ao LOCATÁRIO, notificando-a com 24 horas de antecedência.

#### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

**CLÁUSULA VIGÉSIMA** - A infração de qualquer das cláusulas do presente contrato e se assim convier à parte infratora, importará na sua rescisão de pleno direito, independentemente de aviso ou qualquer notificação judicial ou extrajudicial, sendo devidos os aluguéis até o final do contrato, na forma do artigo 571 do Código Civil.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA** - O descumprimento de quaisquer cláusulas deste instrumento implicará na comunicação à parte infratora, em favor da inocente, de uma cláusula penal no valor pactuado na cláusula segunda deste instrumento e ainda, em perdas e danos, a serem extrajudicialmente ou judicialmente apuradas.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA** - No ato da entrega das chaves, o LOCATÁRIO liquidará os aluguéis e encargos locatários até a presente data e apresentará devidamente quitados, as faturas de energia elétrica e demais encargos incidentes sobre o imóvel locado.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA** - A presente locação está sujeita às cláusulas e condições acima pautadas, bem como a Lei nº 8.245/91 (Lei de Locações) e ao Código Civil Brasileiro.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA** - Os contratantes elegem o Foro da Comarca de Itajaí/SC, com expressa renúncia a qualquer outro,

por mais privilegiado que seja para dirimir eventuais controvérsias decorrentes do presente ajuste.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA** - No caso de desapropriação do imóvel ora locado, ficará o LOCADOR desobrigado de todas as cláusulas deste contrato.

**Parágrafo Único** - Acordam ainda as partes que este contrato será rescindido nos casos de incêndio ou dano que sujeite o imóvel a obras que importem na sua reconstrução, total ou parcial, que, de alguma maneira, impeçam o seu uso normal por mais de 30 (trinta) dias.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA** - E, por ser verdade e estarem justos e contratados, de pleno acordo com todas as cláusulas e condições estipuladas, assinam este instrumento particular, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para os mesmos efeitos legais, na presença de duas testemunhas.

Itajaí/SC, 26 de novembro de 2019.

3º TABELIONATO DE ITAJAÍ/SC

~~ORLANDO FERREIRA INCORPORADORA~~  
~~ORLANDO FERREIRA~~  
LOCADOR

*Fernanda Fink Schappo*  
FERNANDA FINK SCHAPPO  
LOCATÁRIA

2º TABELIONATO

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) firmas de:  
FERNANDA FINK SCHAPPO

Em Test: \_\_\_\_\_ da verdade  
Itajaí-SC, 02/12/2019

Anna Christina Ribeiro Neto Menegatti  
Murilo Leonardo de Souza Gagol  
Lilian Terezinha Vicente Agostinho  
Luiz Gustavo dos Santos Sten

Emol: R\$3,25 - Selo R\$1,96 - ISS R\$0,07 Total = R\$5,27  
Selo digital do Tipo: Normal FQI64799-ANYP

173

CONFIRMAÇÃO DE RECEBIMENTO  
20

Testemunhas:

*Leandro Marques da Silva*  
Leandro MARQUES DA SILVA  
CPF 624.935.580-49

3º Tabelionato de Notas e Protestos de Itajaí - SC  
Tabela: Suellen C. Catamense  
Rua Manoel Vieira Garcia, 148 - Ed. Catamense  
1º Andar - Centro - Cep 88301-405 - Itajaí-SC  
E-mail: tabelionato@cazniani@terra.com.br  
Horário de expediente das 9:00 às 18:00

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

Conforme Art. 819 CNCC/SC - O reconhecimento de firma implica em declarar a autoria da assinatura lançada, não conferindo a legalidade do documento.

Em test: \_\_\_\_\_ da verdade 13837364  
Itajaí-SC, 11/12/2019

BÁRBARA CRISTINA DE SOUZA  
ESCREVENTE NOTARIAL

Selo(s) Digital(s) de Fiscalização do tipo: NORMAL. Confira os dados do ato em:  
Selo.usc.jus.br. Emol: 3,25 ISS: R\$0,07 - Selo 1,96 Total 5,27 Selo n.º FRA11040-SINR.

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

ITAJAÍ/SC  
TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE