

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Figuram como partes do presente contrato (“Partes”), de um lado, como contratante (“**Locadora**”),

FEMEPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n. 10.013.465/0001-30, com sede na Rua Pedro Ferreira, 155, Conj. 413, Itajaí-SC, 88.300-000, neste ato representado na forma de seus atos constitutivos.

E, de outro lado, como contratada (“**Locatária**”)

FERNACOM INFORMATICA CORPORATIVA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 13.624.506/0001-13, com sede na Rua Uruguai, n. 1050, apartamento 55, Centro, Itajaí/SC, CEP 88.302-202, neste ato representada na forma de seu contrato social pelo Sr. Fernando Henrique da Silva Moser;

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes acima qualificadas constituem 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.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objeto a locação de **sala comercial n. 1600-A** no Edifício Genésio Miranda Lins, imóvel localizado na Rua Doutor Pedro Ferreira, n. 155, Centro, Itajaí/SC - CEP 88.301-030, conforme devidamente especificado no Anexo I (“Imóvel”);

CLÁUSULA SEGUNDA - DA DESTINAÇÃO E DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. A presente locação destina-se restritivamente a fins não residenciais, especificamente no atual ramo de atuação da **Locatária**, qual seja, comercialização, reparação e manutenção de computadores e de equipamentos periféricos.

2.2. A utilização do Imóvel deverá se dar única e exclusivamente pela própria **Locatária**, dentro dos limites da lei e do bom senso, sendo-lhe expressamente vedada a sublocação ou mesmo a cessão, ainda que forma temporária, parcial ou compartilhada, de quaisquer direitos doravante a ela confiados pela **Locadora**.

2.3. É de exclusiva responsabilidade da **Locatária** a obtenção de alvarás, licenças e outros documentos necessários para o exercício da sua atividade no Imóvel.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO ESTADO INICIAL DO IMÓVEL

3.1. A **Locatária** declara para todos os fins e efeitos de direito 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.

3.2. A **Locatária** disporá do prazo improrrogável de 48 (quarenta e oito) horas, a contar da data da entrega da assinatura do TVI e, portanto, do recebimento da posse do Imóvel, para se manifestar expressamente a respeito de eventuais defeitos encontrados, ficando desde logo ajustado que nenhuma circunstância desta natureza ensejará a redução ou a retenção dos aluguéis, a postergação ou a prorrogação dos prazos constantes deste instrumento ou mesmo a suspensão ou relativização de quaisquer obrigações assumidas pela **Locatária**.

Exaurido tal prazo sem qualquer manifestação da **Locatária**, entender-se-à inequivocamente aceito o Imóvel, livre de quaisquer vícios ou defeitos.

3.3. Ainda no contexto do item 3.2, fica registrado que, mesmo em caso de se mostrar necessário realizar reparos, entender-se-á vigente o contrato a partir da sua assinatura.

CLÁUSULA QUARTA- DO PRAZO

4.1. O presente contrato vigorá pelo prazo de **1 (um) ano**, a partir da sua assinatura.

CLÁUSULA QUINTA – DOS ALUGUERES, DO REAJUSTE, DA CARÊNCIA E DAS BONIFICAÇÕES

5.1. As partes ajustam o aluguel mensal no valor de **R\$ 1.000,00 (mil reais)**.

5.1.1. As partes estabelecem **período de carência de 60 (sessenta dias)**, para período de reforma, sendo devido, portanto, o primeiro aluguel, no dia 10, após o período de que trata esta cláusula.

5.2. Os alugueres vencerão, automática e sucessivamente, a partir do mês subsequente à assinatura do presente contrato, sempre no dia 10, de cada mês.

5.3. Os pagamentos dos alugueres deverão ser operacionalizados, a critério da **Locadora**, via boletos ou mediante créditos bancários em favor da conta corrente de titularidade da mesma, cujos dados são:

5.4. Deixando a **Locatária** de observar os vencimentos de suas obrigações, restará automaticamente obrigada a pagar, concomitantemente ao principal, 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.

5.4.4. **Os custos de IPTU, taxas de condomínio, e afins, salvo despesas de energia elétrica e água, correrão por conta do LOCADOR.**

5.5. Em caso de atuação administrativa ou judicial, por menos complexa que possa parecer, de advogados indicados pela **Locadora** para fins de recuperação de seu crédito junto à **Locatária**, restará também automaticamente obrigada a pagar-lhes honorários advocatícios à ordem de 20% (dez 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, a **Locatária** autoriza, desde já, a tomada, pela **Locadora**, de todas as providências extrajudiciais e judiciais legalmente admitidas, tais como o protesto e a inscrição de seus nomes em cadastros de inadimplentes e de órgãos de proteção ao crédito (SPC, SERASA, etc.).

5.7. O cumprimento de qualquer obrigação pecuniária impositiva originalmente à **Locatária**, 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 5.5 e 5.6.

5.8. Sem embargo à aplicação das penalidades e demais reflexos, em caso de inadimplemento, entender-se-á a **Locadora** imediata e automaticamente revestida de plenas condições jurídicas para promover a resolução deste contrato por culpa da **Locatária**.

5.9. Dado o caráter não compensatório dos encargos previstos nos itens 5.5 e 5.6, a **Locadora** resguarda-se no direito de, em caso de resolução por culpa da **Locatária**, buscar a reparação de outros prejuízos que possam vir a lhe ser causados.

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS IMPONÍVEIS À LOCATÁRIA

6.1. Sem embargo àquelas derivadas de previsão legal e/ou de outras cláusulas deste contrato, consideram-se obrigações da **Locatária**:

- 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 a **Locadora**, enquanto proprietária formal, possa ser protestada por eventual inadimplemento de sua parte.
- iv.** Até o dia 15 (quinze) de cada mês, remeter à **Locadora** relatório instruído dos comprovantes de cumprimento das obrigações mencionadas no item anterior.
- v.** Manter o Imóvel em perfeito estado de conservação, pintura 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 da **Locadora**.
- vi.** Tomar, à sua exclusiva custa, todas as providências para obtenção e manutenção de alvarás, licenças ou autorizações porventura cabíveis, tanto relativamente ao Imóvel quanto às suas atividades, eximindo a **Locadora** de quaisquer responsabilidades nesse sentido.
- vii.** Comunicar imediatamente à **Locadora**, por e-mail ou Aviso de Recebimento, a respeito de qualquer dano ou defeito no Imóvel, cuja reparação incumba a esta, bem como de eventuais turbações ou esbulhos de terceiros, sob pena de responder pelas consequências da omissão.
- viii.** Realizar a imediata reparação 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 da **Locadora** na obtenção de tais documentos.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO SEGURO

7.1. Com vistas a mitigar os riscos pertinentes ao negócio jurídico em tela, a **Locadora**, já no início da relação, contratará apólice de seguro destinada a proteger o Imóvel junto à companhia seguradora idônea de sua íntima escolha, sendo que o custo anual a título de prêmio será suportado pela **Locatária**.

7.2. 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.

7.3. Constará como única beneficiária do seguro a **Locadora**, ficando a **Locatária**, desde logo, absolutamente livre para, em assim o desejando, firmar outra apólice de seguro com vistas à proteção de seus equipamentos, como também à compensação pelas perdas e danos decorrentes de eventual sinistro.

CLÁUSULA OITAVA - DAS BENFEITORIAS

8.1. A **Locatária** não poderá, a não ser quando e dentro dos limites expressamente autorizados pela **Locadora**, modificar interna ou externamente o Imóvel, bem como nele introduzir quaisquer benfeitorias, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, ainda que visem a melhoria ou adaptá-lo à suas atividades.

8.2. Autorizando a **Locadora** 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.

8.3. No caso de consentimento por parte da **Locadora** para a execução das benfeitorias, a **Locatária** 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.

8.4. Caberá exclusivamente à **Locatária** a assunção integral de quaisquer responsabilidades quanto à construção ou inserção de benfeitorias supervenientes, especialmente no que diz respeito a eventuais sanções administrativas imputáveis à mesma ou à **Locadora**, enquanto proprietária do Imóvel.

8.5. A execução desautorizada de qualquer benfeitoria pela **Locatária**, implicará em infração contratual, dando azo, a critério da **Locadora**, à promoção da resolução deste Contrato, cobrança da penalidade prevista na cláusula 9.4, e, eventualmente, responsabilização civil da primeira.

8.6. As disposições previstas nesta 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 à **Locadora**, como exemplo: equipamentos de escritório e refrigeração, maquinários, entre outros.

CLÁUSULA NONA - DA RESILIÇÃO, DA RESOLUÇÃO E DAS PENALIDADES.

9.1. Na hipótese de denúncia vazia por parte da **Locatária**, isto é, de resilição unilateral da mesma antes de exaurido o prazo de vigência, incidirá, em seu desfavor, a título de penalidade convencional, multa equivalente a 03 (três) alugueres vigentes à época, desconsiderando-se para tanto qualquer bonificação ou desconto.

9.2. 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.

9.3. 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.

9.4. Na hipótese de resolução, aplicar-se-á em desfavor da culpada penalidade não compensatória equivalente a 03 (três) alugueres vigentes à época, desconsiderando-se para tanto qualquer bonificação ou desconto.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS VISTORIAS, DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL E DA EXTINÇÃO DA RELAÇÃO JURÍDICA

10.1. Durante a vigência do presente contrato, deverá a **Locatária** permitir que a **Locadora** realize vistorias no **Imóvel**, fazendo-se acompanhar ou representar por quem o desejar. As vistorias deverão ser realizadas em datas e horários predefinidos entre as Partes, por e-mail, visando, assim, não atrapalhar o desenvolvimento das atividades pela **Locatária**.

10.2. Extinto o contrato, seja pela sua rescisão, resolução ou pelo término natural de sua prazo de vigência, com manifestação expressa de desinteresse à automática prorrogação, a **Locatária** deverá desocupar e restituir o Imóvel à **Locadora**, 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 esta ou por outrem.

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

10.4. Antes da devolução do Imóvel em definitivo, as Partes realizarão vistoria final, a qual deverá ser agendada de comum acordo ou comunicada com 5 (cinco) dias úteis de antecedência.

10.5. Em sendo constatado qualquer irregularidade, defeito ou estrago no Imóvel, a **Locadora** notificará imediatamente a **Locatária** para que, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, repare os defeitos apontados, observando o mesmo padrão de qualidade preexistente.

10.6. Caso a **Locatária** não cumpra com a exigência prevista na notificação, a **Locadora** poderá optar por avocar para si a responsabilidade e, ato contínuo, buscar a devida compensação financeira.

10.7. 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 pela **Locatária**, 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 e/ou ao Imóvel, perdurará até que o mesmo esteja perfeitamente apto a servir de objeto à nova locação.

10.8. 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 à LOCADORA promover nova locação.

10.9. A **Locatária** renuncia, em absoluto, a todo e qualquer direito, notadamente em caráter financeiro, direta ou indiretamente atrelado a elementos tais como o "fundo de comércio / aviamento" ou "ponto", seja durante ou após o término da relação contratual. Tal renúncia se dá de boa-fé, haja vista que os mesmos não se fizeram amparados no cômputo da remuneração devida à **Locadora**.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA- DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

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

11.2. Título Executivo Extrajudicial. Este Contrato, assinado por 2 (duas) testemunhas, 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.

11.3. Acordo Integral. Este Contrato e seus Anexos constituem os únicos e integrais entendimentos entre as Partes no que se refere às matérias aqui tratadas.

11.4. Notificações. Salvo se expressamente estabelecido de outro modo neste Contrato, todas as notificações ou comunicações para as Partes, para serem consideradas válidas, deverão ser informadas sempre por e-mail, nos endereços cadastrados no sítio da receita federal.

11.4.1. Na hipótese de o e-mail não ser respondido ou ter seu recebimento acusado de forma inequívoca, competirá à Parte remetente realizar a comunicação ou notificação desejada por Sedex, com aviso de recebimento, com destino ao endereço constante da qualificação neste contrato.

11.4.2. 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.

11.5. Fundo de comércio. A **Locatária** declara não ter realizado e nem se prestar a realizar o pagamento de qualquer importância relacionado a ponto comercial bem como não ter gerado qualquer expectativa em perfazê-lo no Imóvel. Por consequência, reconhece que, independentemente do tempo em que vier a permanecer na posse do mesmo, não poderá postular qualquer indenização a título de fundo de comércio ou algo que direta ou indiretamente o valha, registrando, a propósito, sua renúncia.

11.6. Alterações. As alterações ou distratos deste Contrato somente serão considerados válidos e eficazes quando celebrados por escrito.

11.7. 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.

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

11.9. Foro. Como competente para dirimir eventuais questionamentos acerca da relação jurídica ora concebida, elegem as Partes o Foro da Comarca de Itajaí/SC, renunciando ambas a qualquer privilégio.

E, POR ESTAREM ASSIM JUSTAS E CONTRATADAS, as Partes assinam o presente Contrato em 2 (duas) vias de igual teor e forma, para um único efeito, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Itajaí - SC, 01 de outubro de 2022.

FEMEPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

LOCADORA

FERNACOM INFORMATICA CORPORATIVA LTDA.

LOCATÁRIA

Testemunhas:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF: