

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Figuram como partes do presente contrato ("Partes"), de um lado, como locadora ("**Locadora**"),

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

e, de outro, como locatária ("**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 Doutor Pedro Ferreira, n. 155, Sala 607, Centro, Itajaí/SC, CEP 88.301-030, 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 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.

1. OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objeto a locação das salas comerciais n. 413 e 415 do Edifício Genésio Miranda Lins, situado na Rua Doutor Pedro Ferreira, n. 155, Centro, Itajaí/SC, CEP 88.301-030, conforme devidamente especificado no Anexo I ("Imóvel").

2. 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.

3. 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, na forma do Termo de Vistoria Inicial ("TVI"), parte integrante deste contrato na forma do Anexo I, 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.

4. PRAZO DE VIGÊNCIA

4.1. O presente contrato vigorá pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a partir do dia 01/08/2026, sendo renovado automaticamente por prazo indeterminado, caso nenhuma das Partes se manifeste em sentido contrário, no prazo de 30 (trinta) dias antes da data de encerramento do prazo vigente.

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 ajustam o aluguel mensal no valor de **R\$ 2.130,00 (dois mil, cento e trinta reais)**, valor este que deverá ser adimplido até o dia 28 (vinte e oito) de cada mês, em moeda corrente nacional, através de boleto bancário.

5.2. O valor do aluguel será reajustado, automaticamente, a cada 12 (doze) meses, contados da assinatura do presente, aplicando-se para tanto a variação positiva acumulada do índice IGP-M/FGV ou, subsidiariamente, na hipótese de extinção daquele, do IPCA/IBGE ou índice que o valha.

5.3. O pagamento do aluguel deverá ser efetuado previamente à emissão dos documentos fiscais pertinentes à operação, obrigando-se a **Locadora**, contudo, a emití-los dentro do mesmo mês em que houver sido realizado o respectivo pagamento.

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 e correção monetária pelo IPCA/IBGE, 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 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 5.4 e 5.5.

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 5.4 e 5.5, 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.

5.10. Na hipótese de propositura de ação de despejo fundada na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, a **Locatária**, ao purgar a mora ou mesmo em execução, deverá pagar multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito, por força do artigo 62, II, da Lei 8.245/91. Para esta hipótese, resta desde logo reconhecida como válida a citação por telegrama, *whatsapp* ou e-mail, segundo permitido pelo art. 58, II, da referida lei.

6. 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;

iii. Ao longo de toda a contratualidade, pagar pontualmente os alugueres e todas as despesas acessórias vinculadas à utilização do Imóvel, tais como o Imposto Predial e Territorial Urbano, a taxa condominial, taxa de aforamento, as taxas de iluminação pública, coleta de lixo, saneamento básico, fornecimento de água e energia elétrica, bem como as contraprestações aos serviços que por sua conta e risco eventualmente venha contratar, a exemplo telefone, internet, gás, contribuições de associações de bairro, serviços de portaria e afins, etc;

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 expresso 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** a respeito de (i) qualquer dano ou defeito no Imóvel, cuja reparação incumba a esta, (ii) notificações, correspondências, autuações administrativas e afins que sejam endereçadas ou que possam trazer prejuízo àquela, bem como (iii) 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.

7. 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.

8. 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.

8.3.1. Todas as acessões e/ou benfeitorias introduzidas pela **Locatária** considerar-se-ão imediata e automaticamente incorporadas ao Imóvel, renunciando a **Locatária**, para todos os fins e efeitos de direito, a qualquer pretensão à indenização e/ou à retenção.

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 ou à cobrança de penalidade, fixada em 1 (um) aluguel vigente à época dos fatos, sem prejuízo da 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.

9. RESILIÇÃO, DA RESOLUÇÃO E DAS PENALIDADES.

9.1. Na hipótese de denúncia vazia por parte da **Locatária**, isto é, de rescisão unilateral da mesma antes de exaurido o prazo de vigência, incidirá, em seu desfavor, a título de penalidade convencional e na forma da Lei 8.245/91, 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, sem embargo às obrigações relacionadas à devolução do **Imóvel**, de modo que possa ser imediatamente ocupado e utilizado, em sua plenitude, pela **Locadora** ou por outrem, com as mesmas características originais.

10. 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 seu 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.

10.3.1. Também no contexto da extinção do presente instrumento, resta ajustado pelas Partes que incumbirá exclusivamente à **Locatária** a obrigação de promover a alteração da titularidade, 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.

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 **Locatária** restará automaticamente notificada 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** renúncia, 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**.

11. 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. Comunicações. 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.

11.4.1. Na esteira do que estabelece art. 246 do Código de Processo Civil, as Partes ratificam que as notificações, citações ou comunicações deverão ser realizadas, preferencialmente, via e-mail endereçado aos endereços eletrônicos constantes do preâmbulo, estando as Partes plena e inequivocamente cientes de que a ausência de confirmação do recebimento da citação eletrônica no tempo e modo previstos na legislação de regência sem a apresentação de justa causa será considerado ato atentatório à dignidade da justiça e, por consequência, passível de multa de até 5% (cinco por cento) do valor da causa, na forma do art. 246, § 1º-C do Código de Processo Civil.

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. Assinatura Eletrônica. Os signatários reconhecem, expressamente, que o presente instrumento 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, ClickSign, Autentique, CertiSign, ZapSign, D4Sign, Bry, 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.

11.10. 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.

Este instrumento produz efeitos para todas as Partes a partir da data indicada no rodapé, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura por meio eletrônico em data posterior, dispensando a presença de testemunhas para efeitos de formação de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784, §4º, do Código de Processo Civil.

Itajaí/SC, 24 de julho de 2026.

FEMEPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
LTDA:10013465000130

Assinado de forma digital por FEMEPE
EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
LTDA:10013465000130
Dados: 2026.08.31 14:46:59 -03'00'

FEMEPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
LOCADORA

Documento assinado digitalmente
gov.br FERNANDO HENRIQUE DA SILVA MOSER
Data: 31/08/2026 14:12:24-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

FERNACOM INFORMÁTICA CORPORATIVA LTDA.
LOCATÁRIA