

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

Pelo presente e na melhor forma de direito, as partes ("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"),

GILMAR LETTRARI, brasileiro, comerciante, inscrito no CPF sob o n. 297.852.949-00, portador da cédula de identidade de n. 1.797.510, expedida pela SSP/PR, residente e domiciliado na Rua Campos Novos, n. 60 D, Ubatuba, São Francisco do Sul/SC, CEP 89.339-990;

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. OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objeto a locação da sala comercial n. 02-B, bem como 50% da sala comercial n. 04 (fração conjugada à sala 02-B), ambas situadas na Avenida Atlântica, n. 1.030, Praia de Enseada, São Francisco do Sul/SC, de propriedade dos **Locadores** ("Imóvel").

2. DESTINAÇÃO E UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. A presente locação destina-se restritivamente a fins não residenciais, especificamente para fins do funcionamento e operação de LOJA.

2.2. 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**.

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

3. ESTADO INICIAL DO IMÓVEL

3.1. 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 o recebe 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 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 positiva acumulada do índice IGP-M/FGV ou outro índice que o venha a substituir ou for determinado por lei.

5.2. Os alugueres 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 alugueres 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 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 imponível 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** imediata e 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.

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, o **Locatário**, 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 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, contribuições de associações de bairro, serviços de portaria 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, tanto relativamente ao Imóvel quanto às suas atividades, eximindo os **Locadores** de quaisquer responsabilidades nesse sentido;
 - VII. Comunicar imediatamente aos **Locadores**, por e-mail 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 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.

8. SEGURO

8.1. Com vistas a mitigar os riscos pertinentes ao negócio jurídico em tela, o **Locatário**, em até 10 (dez) dias após a assinatura deste Instrumento, contratará apólice de seguro em prol dos **Locadores** destinada a proteger o Imóvel junto à companhia seguradora idônea, suportando, também, o custo anual a título de prêmio, restando estes últimos inequivocamente dispensados, portanto, de quaisquer pagamentos ou contratações neste contexto.

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 únicos beneficiários do seguro os **Locadores**, ficando o **Locatário**, desde logo, absolutamente livre para, em assim o desejar, firmar outra apólice de seguro com vistas à proteção de seus equipamentos, como também à compensação pelas perdas e danos decorrentes 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, 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, 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 resilição unilateral daquele 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 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 vigente à época.

11. VISTORIAS, DEVOUÇÃO 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 resilição, 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 à **Locatária** 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.

11.9. O **Locatário** 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 aos **Locadores**.



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.
- 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.
- 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 distratos 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 inexecutável, nos termos da Lei, tal nulidade ou inexecutabilidade 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, 04 de dezembro de 2025.

ORLANDO FERREIRA
LOCADOR

ESPÓLIO DE ANNA FERREIRA
LOCADOR



GILMAR LETTRARI
LOCATÁRIO

Testemunhas:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF: