

## 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 Pedro Ferreira, 155, Conj. 413, Itajaí-SC, 88.300-000, neste ato representado na forma de seus atos constitutivos.

E, de outro lado, como locatária ("**Locatária**")

**JOÃO FABENI NETO 00560181930**, pessoa jurídica de direito privado sob a forma de empresário individual, inscrita no CNPJ sob o n. 34.704.746/0001-06, com sede na Rua Doutor Pedro Ferreira, n. 282, Centro, Itajaí/SC, CEP 88.301-030, neste ato representada na forma de seu contrato social pelo Sr. João Fabeni Neto;

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

### CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

**1.1.** O presente contrato tem por objeto a locação da área do pátio e estacionamento do terreno localizado à Rua Pedro Ferreira, objeto da transcrição registrada sob os ns. 3.569, 7.137 e 16.289 no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Itajaí/SC, a qual a **Locadora** detém posse e domínio ("**Imóvel**");

**1.1.1.** A fração de terreno que é objeto da presente locação corresponde, tão somente, à área ausente de edificação ou construção, isto é, ao pátio, conforme devidamente especificado nas fotografias dispostas no Anexo I.

### 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, a exploração do Imóvel para fim de estacionamento de veículos e prestação de serviços de lavagem, lubrificação e polimento de automóveis.

**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.

### CLÁUSULA QUARTA - DO PRAZO

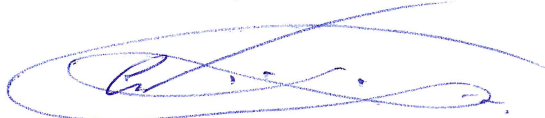
**4.1.** O presente contrato vigorará por prazo indeterminado, a partir da sua assinatura.

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

- 5.1. As partes ajustam o aluguel mensal no valor de **R\$ 3.000,00** (três mil reais), que será reajustado automaticamente a cada 12 (doze) meses pela variação do IGP-M.
- 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 de sua conta corrente.
- 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.
- 5.5. 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% (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, 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 IMPOSITIVAS À LOCATÁRIA

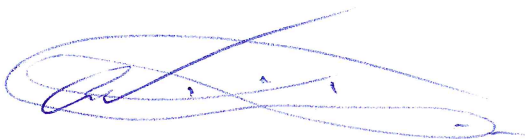
- 6.1. Sem embargo àquelas derivadas de previsão legal e/ou de outras cláusulas deste contrato, consideram-se obrigações da **Locatária**:
- i. Permanecer na posse do Imóvel durante toda a vigência deste contrato, preservando a sua destinação/finalidade e servindo-se do mesmo de acordo com os bons costumes 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. Impostos e taxas serão por conta do proprietário.



- 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. Disponibilizar, de forma permanente, duas vagas de garagem para estacionamento de veículos de propriedade ou a serviço da **Locadora**.
- vi. 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 da **Locadora**.
- vii. 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.
- viii. 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.
- iv. Realizar a imediata reparação dos danos causados ao Imóvel e a terceiros por seus prepostos e/ou terceiros vinculados.
- x. 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.
- xi. 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 - DAS BENFEITORIAS

- 7.1. A **Locatária** não poderá, a não ser quando e dentro dos limites expressamente autorizados pela **Locadora**, modificar 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.
- 7.2. 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.
- 7.3. 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.
- 7.4. 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.
- 7.5. 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 8.5, e, eventualmente, responsabilização civil da primeira.



7.6. 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 à **Locadora**, como exemplo: toldos, sombreadores, equipamentos de escritório e refrigeração, containers, maquinários, entre outros.

#### **CLÁUSULA OITAVA - DA RESILIÇÃO, DA RESOLUÇÃO E DAS PENALIDADES.**

8.1. O contrato poderá ser resilido a qualquer tempo, desde que as Partes estejam adimplentes, através de denúncia unilateral encaminhada à contraparte, sem que incida qualquer penalidade à Parte denunciante.

8.2. Na hipótese de denúncia unilateral por parte da **Locadora**, terá a **Locatária** o prazo de 30 (trinta) dias para desocupar o Imóvel e restituí-lo na forma da Cláusula 9.2.

8.3. 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.

8.4. 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.

8.5. Na hipótese de resolução, aplicar-se-á em desfavor da culpada penalidade não compensatória equivalente a 02 (dois) alugueres vigentes à época, desconsiderando-se para tanto qualquer bonificação ou desconto.

#### **CLÁUSULA NONA - DAS VISTORIAS, DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL E DA EXTINÇÃO DA RELAÇÃO JURÍDICA**

9.1. 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**.

9.2. Extinto o contrato, seja pela sua resilição ou resolução, 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.

9.3. Para efeito na oportuna extinção/resolução do presente instrumento particular, fica previamente autorizado que a **Locatária** proceda à retirada de todos os seus pertences. 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.

9.4. 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.

9.5. 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.

9.6. 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.

9.7. 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. 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.

**9.8.** 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.

**9.9.** 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 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**10.1.** Successores. O presente Contrato vincula e beneficia as Partes e os seus sucessores, a qualquer título.

**10.2.** 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.

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

**10.4.** 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 para os endereços eletrônicos abaixo transcritos.

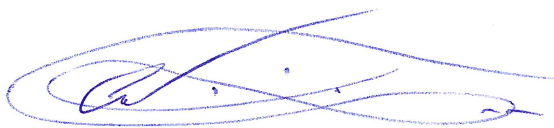
**10.4.1.** Na hipótese de o e-mail não ser respondido ou ter seu recebimento acusado de forma inequívoca, competirá à Parte remetente realizar a comunicação ou notificação desejada por Sedex, com aviso de recebimento, com destino ao endereço constante da qualificação neste contrato.

**10.4.2.** 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.

**10.5.** 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.

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

**10.7.** 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.



10.8. 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.

10.9. 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 novembro de 2022.

\_\_\_\_\_  
**FEMEPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

LOCADORA

*João Fabeni Neto* 25 outubro 2022  
18 TABELIONATO DE ITAJAI - SC

**JOAO FABENI NETO 00560181930**

LOCATÁRIA

Testemunhas:

*Manoel Augusto de Maria*

Nome: *MANOEL AUGUSTO DE MARIA*

Nome:

CPF: *559236159-91*

CPF:

RECONHECIMENTO Nº: 1164160 - Reconheço a(s) assinatura(s) por AUTENTICIDADE de: (1) JOAO FABENI NETO  
CPF: 005.601.819-30  
Itajaí, 25 de outubro de 2022. Em testemunho da verdade  
Emolumentos: R\$ 3,89 + Selo: R\$ 3,11 -- Total: R\$ 7,00. Selo Digital de Fiscalização - Selo normal GPD73578-AGTP - Confira os dados do ato em <http://selo.tjcc.jus.br/>



Gilmar Vanderlinde Medeiros d'Ávila (Tabela)  Gustavo Vanderlinde Medeiros  
 Diego Cesar Cardozo  Ieda Cristina Doring  Rita Daiane Figueredo  
 Rafael Rafael Câmara  Darlely Waciet Martins  Bruna Caroline Dias Haag

Rua XV de Novembro, 173 - Centro - 88301-420 - Itajaí/SC - Fone (47) 3344-2445  
[www.tabelionatoitajai.com.br](http://www.tabelionatoitajai.com.br) - [contato@tabelionatoitajai.com.br](mailto:contato@tabelionatoitajai.com.br)

**TABELIONATO**  
DE NOTAS E PROTESTOS DE ITAJAI