

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE SALA COMERCIAL

---

**LOCADOR: 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, 88.300-00, com endereço eletrônico juridico@femepar.com.br, neste ato representado na forma de seus atos constitutivos.

**LOCATÁRIA: COSTA BRAVA COMERCIO DE PESCADOS EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n. 35.200.472/0001-72, com sede à Rua Santa Luzia, Dom Bosco, n. 380, Itajaí/SC, CEP: 88.303-573.

*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.*

### DO OBJETO

1.1 Constitui objeto deste contrato a locação de sala comercial, identificado como sendo uma sala comercial de 20,32m<sup>2</sup>, situada na Rua Arnaldo Lopes Gonzaga, 155, Barra do Rio, Itajaí/SC.

1.2 Integram o presente Contrato, além das suas disposições, o Anexo I nomeado como Termo de Vistoria Inicial ("TVI"), relativo à vistoria do imóvel com a descrição das suas condições e benfeitorias.

1.3. Para fins deste contrato, o imóvel referido no item 1.1 e acessórios descritos no TVI restam conjuntamente designados "IMÓVEL".

### DA DESTINAÇÃO E UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 O imóvel objeto de locação destina-se exclusivamente para fins de escritório, dentro dos limites da lei e do bom senso, sendo terminantemente proibido, sob pena de despejo, o descumprimento das leis, normas e bons costumes, a sublocação, a cessão, a transferência, a transformação do imóvel residencial em comercial, ainda que de forma temporária, parcial ou compartilhada, inclusive mediante oferta de hospedagem ou acomodação por aplicativo.

### 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, 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 declara estar ciente das condições do imóvel, nada tendo a se opor.

#### *DO PRAZO*

**4.1** O prazo de locação é de 12 meses, iniciando-se em **01 de maio de 2021** e terminando em **01 de maio de 2022**, com prorrogação automática por tempo indeterminado em não havendo denúncia dos contratantes, à luz dos artigos 47 do Estatuto Locatício em vigência. Ocorrida a prorrogação, permanecerão válidas e eficazes todas as cláusulas e condições ajustadas no presente instrumento, inclusive àquelas concernentes à garantia locatícia, que perdurará até a efetiva restituição do IMÓVEL em perfeitas condições, na forma do TVI, por força do disposto no artigo 39 do mesmo diploma.

#### *DOS ALUGUERES, DO REAJUSTE, DA CARÊNCIA E DAS BONIFICAÇÕES*

**5.1** As Partes convencionam livremente o aluguel no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) mensais, que será reajustado automaticamente a cada 12 (doze) meses, contados da assinatura do presente, aplicando-se para tanto a variação acumulada do índice IGP-M ou por outro índice que lhe venha 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 nos dias 10.

**5.3** Os pagamentos dos alugueres deverão ser operacionalizados, a critério do LOCADOR, via boletos ou mediante créditos bancários, em conta titularizada pelo locador.

**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 IGP-M, 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 pelo LOCADOR para fins de recuperação de seu crédito junto à LOCATÁRIA, restará esta 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, pelo LOCADOR, 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** As Partes registram ciência de que o cumprimento de qualquer obrigação pecuniária imponível 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 por mais de 30 (trinta) dias, entender-se-á o LOCADOR imediata e automaticamente revestido 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, o LOCADOR 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.** O recebimento do aluguel após o prazo previsto neste contrato não produzirá efeito quanto a modificação do prazo de pagamento, devendo ser interpretado, assim, como mera tolerância por parte do LOCADOR em não promover a rescisão e, conseqüentemente, a ação de despejo.

**5.11.** A LOCATÁRIA não poderá reter pagamento do aluguel mensal ou outros encargos sob a alegação do não atendimento a suas eventuais exigências.

**5.12.** Na hipótese de propositura de ação de despejo fundadas 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 ou e-mail, segundo permitido pelo art. 58, II da referida lei.

#### *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 05(cinco) 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 o LOCADOR, enquanto proprietário formal, possa ser protestado por eventual inadimplemento de sua parte.
- iii.** Remeter ao LOCADOR, dentro de 10 dias, a contar da assinatura do presente, relatório instruído dos comprovantes de cumprimento das obrigações mencionadas no item "ii".
- iv.** Ao longo de toda a contratualidade, pagar pontualmente todas as despesas acessórias vinculadas ao IMÓVEL, a exemplo de Imposto Territorial Predial Urbano, taxa de aforamento, taxa de iluminação pública, taxa de coleta de lixo, saneamento básico e fornecimento de água,

*cdm*

prestações condominiais, 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 e afins, etc.

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 do LOCADOR.

vi. Comunicar imediatamente o LOCADOR 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.

vii. Realizar a imediata reparação dos danos causados ao IMÓVEL e a terceiros por seus prepostos e/ou terceiros vinculados.

viii. 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.

#### *DO DIREITO DE PREFERÊNCIA*

7.1. Na hipótese de recebimento, pelo LOCADOR, de proposta que tenha por objeto a aquisição onerosa do IMÓVEL, notadamente sob a forma de venda ou permuta, deverá este, na forma da lei, conceder à LOCATÁRIA a prerrogativa de exercer o direito de preferência. Para tanto, deverá aquela notificar este, instruindo o expediente com cópia da proposta.

7.2. O direito de preferência deverá ser exercido pela LOCATÁRIA em até 30 (trinta) dias, sob pena de decadência. Não havendo interesse no exercício do direito de preferência, deverá a LOCATÁRIA, dentro do mesmo prazo, promover a completa desocupação e restituição do IMÓVEL, nos moldes que ora o recebe, consoante disposto no TVI.

#### *DAS BENFEITORIAS*

8.1. A LOCATÁRIA não poderá, a não ser quando e dentro dos limites expressamente autorizados pelo LOCADOR, 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 o LOCADOR a realização de benfeitorias, estas restarão automática e imediatamente incorporadas ao IMÓVEL e não ensejarão direito de indenização ou retenção do imóvel à LOCATÁRIA, independentemente da sua natureza. Quando de espécie 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 do LOCADOR 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.

**8.4.** A execução desautorizada de qualquer benfeitoria pela LOCATÁRIA, implicará em infração contratual, dando azo, a critério do LOCADOR, à promoção da resolução deste Contrato, cobrança da penalidade e, eventualmente, responsabilização civil do primeiro.

#### *DA RESILIÇÃO, DA RESOLUÇÃO E DAS PENALIDADES.*

**9.1.** Na hipótese de desocupação do IMÓVEL, pela LOCATÁRIA, antes do prazo determinado ajustado, incidirá, automaticamente, em desfavor da mesma, multa equivalente a 03 (três) alugueres, com aplicação proporcional, consoante artigo 4º da Lei Inquilinária. Isentar-se-á a LOCATÁRIA ao pagamento da multa caso a desocupação do IMÓVEL estiver sob a vigência do prazo indeterminado, desde que comunique ao LOCADOR com antecedência mínima de 30 dias. Na falta do aviso, será devida a multa correspondente a 01 (um) mês do valor do aluguel em vigor.

**9.2.** Sem embargo à hipótese prevista no item anterior, o contrato poderá ser resolvido, 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.** Inobstante a outras penalidades previstas neste instrumento, a resolução sujeitará a parte culpada ao dever de reparação civil da inocente, devendo a importância da referida indenização ser arbitrada em Juízo.

#### *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 o LOCADOR 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, visando, assim, não atrapalhar a utilização do IMÓVEL pela LOCATÁRIA.

**10.2.** Extinto o contrato, seja pela sua resilição ou resolução, a LOCATÁRIA deverá desocupar e restituir o IMÓVEL ao LOCADOR 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, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da competente notificação, deverá a LOCATÁRIA proceder a 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.

*Ulm*

**10.4.** Antes da devolução do IMÓVEL em definitivo, que se aperfeiçoará mediante assinatura, pelo LOCADOR, do termo de recebimento das chaves, 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, o LOCADOR 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, o LOCADOR 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 item anterior, entender-se-á plenamente desocupado e devolvido o IMÓVEL apenas e tão somente quando concluídas todas as obras e reparos necessários a possibilitar o LOCADOR promover nova locação, bem como assinado por este o termo de recebimento das chaves.

#### *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 para os endereços eletrônicos abaixo transcritos:

(i) Se para a LOCADOR:

E-mail: juridico@femepar.com.br

(ii) Se para a LOCATÁRIA:

E-mail: costabrava0811@gmail.com

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

**11.6.** 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.

**11.7.** 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.

**11.8.** Foro. Como competente para dirimir eventuais questionamentos acerca da relação jurídica ora concebida, elegem as Partes o foro da Comarca de Itajaí, Santa Catarina, renunciando ambas a qualquer privilégio.

**E, POR ESTAREM ASSIM JUSTAS E CONTRATADAS,** as Partes assinam o presente Contrato em 03 (três) vias, de igual teor e forma, para um único efeito, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Itajaí/SC, 01 de maio de 2021.

---

**FEMEPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**  
LOCADOR

  
**COSTA BRAVA COMERCIO DE PESCADOS EIRELI**

**LOCATÁRIO**

**Testemunhas:**

---

Nome:  
CPF:

---

Nome:  
CPF: