

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

Figuram como partes (“Partes”) na presente relação jurídica, de um lado, como locadora (“**Locadora**”),

FEMEPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n. 10.013.465/0001-30, com sede na Rua Pedro Ferreira, n. 155, conj. 413, Centro, Itajaí/SC, CEP 88.301-000, neste ato representada conforme mandam seus atos constitutivos, a saber, pelos sócios-administradores **Jucélia Ferreira**, portadora do RG n. 309.819-2 SSP/SC, inscrita no CPF sob o n. 162.359.169-49 e **José Carlos Ferreira**, portador do RG n. 1.804.394 SSP/SC, inscrito no CPF sob o n. 590.450.359-87;

E, de outro, como locatária (“**Locatária**”),

JNB SUPERMERCADOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 62.764.324/0001-53, com sede na Avenida Prefeito José Juvenal Mafra, n. 1207, Centro, Navegantes/SC, CEP 88.370-168, neste ato representada por sua sócia-administradora **Janaina Naberce Bezerra**, inscrita no CPF sob o n. 154.797.678-01;

Comparece, ainda, sob a condição de fiador (“**Fiador**”)

THIAGO OLIVEIRA TOMAZ, brasileiro, solteiro, inscrito no CPF sob o n. 417.999.668-52, residente e domiciliado na Rua Pará, n. 1.502, Imperial II, Jardim Alvorada, Maringá/PR, CEP 87.033-140.

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 do galpão comercial B-C, situado na Rua Orlando Ferreira, n. 636, Machados, Navegantes/SC, CEP 88.371-530, de propriedade da **Locadora** (“Imóvel”).

2. DESTINAÇÃO E UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. A presente locação destina-se restritivamente a fins não residenciais.

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 de forma temporária, parcial ou compartilhada, de quaisquer direitos doravante àquela 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, conservação e funcionamento, obrigando-se, portanto, a devolvê-lo nas mesmas condições, sob pena de responsabilização civil.

4. PRAZO

4.1. O prazo de locação é de 12 (doze) meses a partir da assinatura deste Contrato. Findo o prazo de vigência, o Contrato prorrogar-se-á automaticamente por tempo indeterminado, salvo se houver oposição de qualquer dos contratantes.

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\$ 18.435,00 (dezoito mil, quatrocentos e trinta e cinco reais) mensais, que será reajustado automaticamente a cada 12 (doze) meses, contados do início da vigência do presente Contrato, na forma da Cláusula 4ª, aplicando-se para tanto a variação positiva acumulada do índice IGP-M/FGV.

5.2. Os alugueres e demais obrigações acessórias, caso cabíveis, deverão ser pagos, via boletos bancários, até o dia 10 (dez) de cada mês.

5.3. 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. 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.

5.5. Para o caso de descumprimento a qualquer uma das obrigações pecuniárias decorrentes do presente contrato, a **Locatária** e o **Fiador** autorizam, 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.).

5.6. 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 5.3 e 5.4.

5.7. Sem embargo da 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**.

5.8. Dado o caráter não compensatório dos encargos previstos nos itens 5.3 e 5.4, 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 serem causados.

5.9. 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** e o **Fiador**, 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 daquelas derivadas de previsão legal e/ou de outras cláusulas deste contrato, é responsabilidade da **Locatária**:

- I. Permanecer na posse do Imóvel durante toda a vigência deste contrato, preservando a sua destinação/finalidade e servindo-se dele 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 prestados 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, até o 10º dia de cada mês, e demais despesas inerentes ou acessórias ao bem, tais como o Imposto Territorial Predial Urbano, a taxa condominial, as taxas de iluminação pública, coleta de lixo, saneamento básico, fornecimento de água e aforamento, 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 à **Locadora** 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 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 a **Locadora**, por e-mail ou Aviso de Recebimento, a respeito de qualquer dano ou defeito no Imóvel, cuja reparação incumba àquela, 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.

7. DIREITO DE PREFERÊNCIA

7.1. Na hipótese de recebimento, pela **Locadora**, de proposta que tenha por objeto a aquisição onerosa do Imóvel, notadamente sob a forma de venda, deverá aquela, na forma da lei, conceder à **Locatária** a prerrogativa de exercer o direito de preferência. Para tanto, deverá a **Locadora** notificar a **Locatária**, 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.

8. SEGURO

8.1. Com vistas a mitigar os riscos pertinentes ao negócio jurídico em tela, a **Locatária**, em até 10 (dez) dias após a assinatura deste Instrumento, contratará apólice de seguro em prol da **Locadora** destinada a proteger o Imóvel junto à companhia seguradora idônea, suportando, também, o custo anual a título de prêmio.

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. Constará como única beneficiária do seguro a **Locadora**, ficando a **Locatária**, 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 DAS ACESSÕES

9.1. 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 e/ou acessões, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, ainda que visem à melhoria ou adaptá-lo às suas atividades.

9.2. 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.

9.3. No caso de consentimento por parte da **Locadora** para a execução das benfeitorias e/ou acessões, 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.

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

9.4. Caberá exclusivamente à **Locatária** 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 imputáveis àquela ou à **Locadora**, enquanto proprietária do Imóvel.

9.5. A execução desautorizada de qualquer benfeitoria e/ou acessão pela **Locatária**, implicará infração contratual, dando azo, a critério da **Locadora**, à promoção da resolução deste Contrato ou cobrança de penalidade não compensatória equivalente à 01 (um) aluguel vigente, e, caso cabível, responsabilização civil da primeira.

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 à **Locadora**, como por 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 da **Locatária**, isto é, de resilição unilateral daquela 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.

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 vigentes à época.

11. VISTORIAS, DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL E EXTINÇÃO DA RELAÇÃO JURÍDICA

11.1. 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 pré-definidos entre as Partes, visando, assim, não atrapalhar o desenvolvimento das atividades pela **Locatária**.

11.2. Extinto o Contrato, seja pela sua resilição, resolução ou pelo término natural de seu prazo de vigência, 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.

11.3. Para efeito da 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. 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.

11.3.1. 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.

11.4. 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 da **Locadora**, 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 suportados pela sua inércia.

11.5. Em sendo constatado qualquer defeito, irregularidade 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.

11.6. Caso a **Locatária** não cumpra com a exigência prevista na notificação, a **Locadora** poderá 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 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 ou ao Imóvel, perdurará até que este 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 à **Locadora** promover nova locação.

11.9. 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 tais critérios não se fizeram amparados no cômputo da remuneração devida à **Locadora**.

12. FIANÇA

12.1. Comparece ao presente Contrato **Thiago Oliveira Tomaz**, que passa a assumir, na qualidade de **Fiador**, responsabilidade integral, solidária e irrestrita pelo fiel cumprimento de todas as obrigações nele previstas e originalmente atribuídas à **Locatária**, sem qualquer limitação ou benefício de ordem.

12.2. O **Fiador** declara que renuncia ao benefício de ordem de que trata o art. 827 do Código Civil, admitindo responder isoladamente pelas obrigações impositivas à **Locatária**, independente de qualquer outra providência em relação a esta.

12.3. A garantia contempla e para sempre contemplará, em absoluto, se for o caso, a responsabilidade pelo pagamento das penalidades e encargos porventura incidentes e aplicados em face da **Locatária**, assim como eventual responsabilização civil complementar desta, sem distinção ou limite.

12.4. A garantia se dá em caráter de solidariedade, respondendo o **Fiador** e a **Locatária**, de forma individualizada ou conjuntamente e para todos os efeitos, com todo o seu patrimônio, tal como principal pagadora.

12.5. A responsabilidade do **Fiador** somente cessará quando cumulativa e inequivocamente realizada a quitação de todos os valores devidos à **Locadora**, a qualquer título, bem como ocorrer a efetiva desocupação e devolução do Imóvel nas exatas condições neste contrato estipuladas, permanecendo válida e eficaz a garantia, portanto, mesmo no caso de prorrogação da locação ou de alteração legal, judicial ou consensual da relação jurídica.

12.6. O **Fiador** renuncia, desde logo, ao direito de exonerar-se da fiança até o perfeito cumprimento de todas as obrigações pela **Locatária**, salvo mediante constituição de outra modalidade de garantia em termos expressamente aceitos pela **Locadora**.

13. DISPOSIÇÕES FINAIS

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

13.2. 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.

13.3. Sobreposição. Todos os entendimentos anteriores, sejam eles orais, escritos, digitais ou de qualquer outra forma, relacionados ao objeto do presente contrato devem ser interpretados como automaticamente sobrepostos pelas disposições ora consagradas.

13.4. 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.

13.4.1. A notificação ou comunicação encaminhada para o endereço do preâmbulo 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.

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

13.6. 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.

13.7. 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.

13.8. 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.

13.9. Foro. Como competente para dirimir eventuais questionamentos acerca da relação jurídica ora concebida, elegem as Partes o foro da Comarca de Navegantes/SC, renunciando todas a qualquer privilégio.

E, estando assim justas e contratadas, assinam o presente instrumento digitalmente para que surtam seus efeitos jurídicos, dispensando a assinatura de testemunhas, na forma do art. 784, §4º do Código de Processo Civil.

Navegantes/SC, ** de março de 2026.

**FEMEPE EMPREENDIMENTOS E
PARTICIPAÇÕES LTDA.**
LOCADORA

JNB SUPERMERCADOS LTDA.
LOCATÁRIA

THIAGO OLIVEIRA TOMAZ
FIADOR