

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de locação, de um lado **FEMEPE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PESCADOS S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, estabelecido à Rua Orlando Ferreira, nº 705, bairro Machados, Navegantes/SC, inscrita no CNPJ sob o nº 84.292.085/0001-19, neste ato representado por seu diretor presidente, **Sr. ORLANDO FERREIRA**, brasileiro, casado, industrial, inscrito no CPF. sob o nº 005.719.209-00, residente na Rua Lauro Muller, Nº 1119, centro, Itajaí/SC, de ora em diante chamada simplesmente de **LOCADOR**, e de outro **IGREJA UNIVERSAL DO REINO DE DEUS**, entidade religiosa sem fins lucrativos, com sede na Av. Mauro Ramos, nº 1310, cidade de Florianópolis/SC, inscrita no CNPJ nº 29.744.778/4990-51, por seu procurador, **Sr. EDUARDO SILVA BARBOSA**, casado, brasileiro, pastor evangélico, portador da identidade nº 08668680-5 e do CPF. nº 023.493.877-39, de ora em diante chamada simplesmente de **LOCATÁRIA**, têm entre si justo e contratado o que segue:

Cláusula Primeira: Objeto deste Contrato e do Prazo de Locação

1. O LOCADOR, sendo o legítimo proprietário do imóvel estabelecido na Rua Orlando Ferreira, s/nº, Machados, Navegantes/SC; pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, dá em locação a LOCATÁRIA acima qualificada à sala comercial, identificada e caracterizada na construção onde se situa.
2. A sala comercial, objeto deste contrato, destinar-se-á única e exclusivamente para desenvolvimento das atividades religiosas da LOCATÁRIA, do tipo, reuniões, durante o período de 01/03/2007 até 01/03/2009, não podendo ser utilizada para finalidade diversa.
3. Findo o contrato em data de 01/03/2009, a LOCATÁRIA se obriga a entregar a sala locada livre e desembaraçada de coisas e pessoas, independentemente de notificação ou interpelação judicial, ressalvada a hipótese de celebração de um novo contrato de locação com o LOCADOR acima qualificado, o que somente se fará por escrito, oportunidades em que as partes pactuarão as novas condições da locação.

Cláusula Segunda: Do Valor do Aluguel, Prazos e Condições.

1. O valor do presente aluguel é de R\$ 2.200,00 (Dois mil e duzentos reais) mensais, depositado na conta corrente do locador nº 07056-57, Ag. 0139 no HSBC, sempre com o vencimento no dia 01 de cada mês.



2. O locatário terá um prazo de 05 (cinco) dias de tolerância para o pagamento dos alugueis, sendo que após este prazo arcará com uma multa de 2% por cento sobre o valor devido, mais 1% por cento de juros moratórios ao mês.

3. Conforme o estabelecido na lei 9.069 de 29 de junho de 1995, a periodicidade inicial para reajuste no valor do aluguel é anual, sendo o índice usado para tal o IGPM/FGV, sendo que em caso de extinção deste índice, será utilizado outro que venha substituí-lo. Caso ocorra alteração em nossa atual legislação, será aplicada ao contrato a periodicidade permitida.

Cláusula Terceira: Despesas e Obrigações Gerais

1. A LOCATÁRIA estará obrigada, durante toda a vigência do presente instrumento, a efetuar o pagamento da totalidade das despesas qualificadas de consumo de luz, água e demais encargos ordinários, inclusive IPTU, as quais serão computadas a partir da data de locação deste contrato.

2. A LOCATÁRIA deverá manter o espaço locado em boas condições de higiene e limpeza, em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim, restituí-lo quando findo ou rescindido este contrato.

3. A LOCATÁRIA se obriga a satisfazer, por sua exclusividade, a qualquer exigência dos poderes públicos, em razão da atividade exercida no espaço locado, assumindo toda a responsabilidade por qualquer infração em que incorrer a esse propósito, por inobservância das determinações competentes.

Cláusula Quarta: Das Benfeitorias, Cessão, Empréstimo, Sublocação ou Venda.

1. Todas as obras e benfeitorias, de qualquer espécie, que por ventura forem feitas pela LOCATÁRIA durante o período da locação, serão executadas e pagas exclusivamente por esta, mas dependerão de prévia autorização escrita do LOCADOR.

2. Todas as benfeitorias, instalações, e decorações ficarão incorporadas ao imóvel, excluídas naturalmente as instalações de natureza profissionais e móveis que puderem ser removidos sem dano para a sala locada, sem que assista a LOCATÁRIA o direito a indenização ou retenção.

3. Os consertos ou reparações que eventualmente se tornem necessários no imóvel locado para que mesmo possa atender às atividades a serem ali desenvolvidas pela LOCATÁRIA, deverão ser feitos diretamente por ela e às suas próprias custas, sem que lhe assista direito a qualquer reembolso ou indenização durante ou no término da locação.

4. Salvo autorização prévia e por escrito do LOCADOR, ficam proibidas em qualquer hipótese a sublocação, a cessão ou o empréstimo da sala comercial ora recebida em locação, total ou parcialmente, bem como seu uso, gratuito ou oneroso, por terceiros, sob pena de rescisão contratual, sujeitando ainda às medidas judiciais cabíveis, inclusive ação de despejo.

5. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, a LOCATÁRIA tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

6. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

7. O direito de preferência do locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de 30 (trinta) dias.

8. Caso o imóvel venha a ser alienado, o novo proprietário deverá respeitar e cumprir todas as cláusulas deste.

Cláusula Quinta – das Penalidades e da Rescisão

1. Poderá operar-se a rescisão do presente contrato, em ocorrendo inadimplemento ou infrigência de qualquer de suas cláusulas e condições.

2. A parte que infringir quaisquer das cláusulas deste contrato incorrerá em multa de 1(um) aluguel por infração, com exceção ao estipulado no item 2 da cláusula segunda.

3. A parte que desejar reincidir este contrato deverá informar com antecedência mínima de 30 (trinta) dias a outra parte

4. Fica pactuada a multa de 01 (um) aluguel da época à parte que rescindir este contrato antes de completados 12 (doze) meses de sua vigência. Transcorrido 01 (um) ano de contrato, estarão as partes isenta da multa proveniente de rescisão contratual.

5. Se o LOCADOR, a qualquer tempo, tolerar qualquer mora ou infração contratual ou legal; se deixar de aplicar ao LOCATÁRIO inadimplente alguma sanção em que haja ele incidido; se relevar tal aplicação, ou reduzir multa ou encargo contratual; se lhe conceder prazo adicional para adimplemento de obrigações ou para satisfação de determinação; se praticar ou se abster de fato ao ato que importe em tolerância de falta ou revelação de pena; isso não implica em novação, ou alteração das cláusulas e condições contratuais, nem precedentes a serem invocados pelo beneficiário ou por



terceiros, que os desobriguem, por qualquer forma, do seu cumprimento futuro, sendo considerado como liberdade do LOCADOR, da qual nenhuma obrigação para ele decorrerá.

Cláusula Sexta – do Foro

Fica eleito o foro da Comarca de Itajaí/SC, para solução de quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes deste contrato, renunciando as partes contratantes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

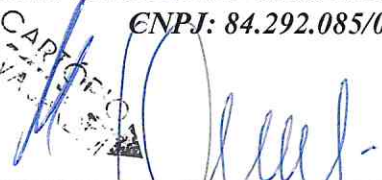
E, por assim estarem justos e contratados de pleno acordo com todas as Cláusulas e condições estipuladas, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas para fins de direito.

Navegantes (SC), 16 de maio de 2007.

Locador:

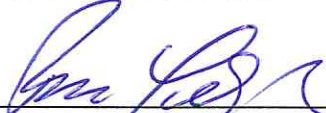
p/p
FEMEPE INDUSTRIA E COMERCIO DE PESCADOS S.A.
CNPJ: 84.292.085/0001-19

Locatária:


IGREJA UNIVERSAL DO REINO DE DEUS.
CNPJ: 29.744.778/4990-51

Fiadores:


OSCAR MANUEL MONTOYA Y GOMEZ.
CPF – 002.071.950-72.


ROSA YONG MEZA
CPF – 800.538.559-91


Testemunhas:

FELINSK FREITAS Jr.
CPF – 073.319.919-49

SILVIO JOVITA
CPF – 388.577.872-49



BAW37204


CARTÓRIO SILVA JARDIM
3º TABELIONATO DE NOTAS e 2º OFÍCIO DE PROTESTOS
Adelaide de Silva Jardim - Tabelião
Fones: (0xx48) 222-5522
Rua dos Ilhéus, 28 - CEP 88.010-560 - LORIANÓPOLIS - SANTA CATARINA

24/05/2007

Reconheço por semelhança a firma de
Eduardo Silva Barbosa e dou fe
Em testemunho da verdade


Silvia Medeiros Furtado
OAB/SC 23.661

CARTÓRIO EBERSPACHER
Tabelionato de Notas e Protestos de Itajaí
CNPJ-Nº 83.545.459/0001-06
Roney Eberspacher - Itajaí
I. R. Eberspacher - Tubarão
Simone Buegger - Itajaí

1º SERVIÇO NOTARIAL DE IBIRAMA
Roney Eberspacher - Tabelião Interino
CNPJ 83.545.459/0001-06 - Ibirama - SC
Reconheço as assinaturas como AUTÊNTICAS de:
(1) Oscar Manuel Montoya y Gomez (2) Rosa Yong Meza

IBIRAMA (SC) 23 de maio de 2007
Em test. o da verdade. R\$ 2,00 = total R\$ 5,30
Emolumentos: R\$ 3,30 + selos: R\$ 2,00 = total R\$ 5,30

TERMO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular as partes abaixo identificadas resolvem, de comum acordo, formalizar o termo aditivo ao contrato de locação não residencial firmado entre **IGREJA UNIVERSAL DO REINO DE DEUS e FEMEPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, iniciado em 27 de fevereiro de 2002, referente ao imóvel situado na Rua Orlando Ferreira, s/n, Machados, Navegantes/SC, nos termos das cláusulas consolidadas que seguem abaixo:

LOCADORA: FEMEPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 10.013.465/0001-30, com sede na Rua Pedro Ferreira, nº 155, Conj. 413, Centro, Itajaí/SC - CEP 88301-030, representado neste ato por seu sócio administrador **ORLANDO FERREIRA**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF nº 005.719.209-00, residente e domiciliado na Rua Tubarão, 21, apto 1101, bairro Fazenda, Itajaí/SC;

LOCATÁRIA: IGREJA UNIVERSAL DO REINO DE DEUS, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 29.744.778/4990-51, estabelecida na Av. Mauro Ramos, n. 1310, cidade de Florianópolis/SC, neste ato representado por seu proprietário **LAZARO MARCOS SILVA DE BARROS**, brasileiro, casado, pastor evangélico, portador do RG 94.928.223, CPF nº 027.324.197-45, residente e domiciliado na cidade de Florianópolis/SC.

Cláusula Primeira - Prorroga-se o contrato de locação pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, com início em 01 de março de 2017 e término em 31 de Janeiro de 2019, data em que a **LOCATÁRIA** se obriga a restituir o imóvel completamente desocupado de pessoas ou bens.

Cláusula Segunda - Fica convencionado que a partir de Fevereiro de 2017, o aluguel passará ao valor de R\$ 4.674,00 (quatro mil, seiscentos e setenta e quatro reais).


Parágrafo único - O aluguel será reajustado anualmente, sendo utilizado para reajuste o IGP-M como índice de atualização, que, em caso de extinção deste índice, será utilizado outro que venha substituí-lo.

Cláusula Terceira - Permanecem inalteradas todas as demais cláusulas dispostas no contrato de locação não residencial e seu posterior aditivo.



E por estarem de pleno acordo com os presentes termos do contrato, assinam os contratantes na presença de 02 (duas) testemunhas, em duas vias de igual teor.

Florianópolis, 30 de outubro de 2017.


LOCADORA

Femepe Empreendimentos e Participações Ltda


LOCATÁRIA

Igreja Universal do Reino de Deus


TESTEMUNHA
CPF. 093.972.319-27.


TESTEMUNHA
2504.341

3º Tabelionato de Notas e Protestos de Itajaí - SC
Rua Venâncio, 150 - Centro - Itajaí - SC
1º Andar - CEP: 88301-405 - Itajaí - SC
E-mail: tabelionato@itajai.sc.br
Horário de expediente das 9:00 às 18:00

Reconheço como VERDADEIRA a(s) firma(s) de:
ORLANDO FERREIRA

Em test. da verdade 1084723-4
Itajaí-SC, 04/12/2017


NATALIA DE SOUZA VALENTE WIEST DOS ANJOS
ESCREVENTE NOTARIAL

Selo(s) Digital(s) de Fiscalização do tipo: NORMAL: Confira os dados do ato em: Selo.tjsc.jus.br. Emol: 3,05- Selo 1,85= Total 4,90 Selo nº. EXG60855-BYRC

Qualquer emenda ou rasura será considerada como indicio de adulteração ou tentativa de fraude.

ESCRIVANIA DE PAZ DO DISTRITO DE BARREIROS
Elise da Luz Schmitt e Sousa - Tabelã
RECONHECIMENTO DE FIRMA 1047713

Reconheço por AUTÊNTICA a assinatura de:

(1) LÁZARO MARCOS SILVA DE BARROS

Barreiros, 16 de dezembro de 2017

Em testemunho da verdade.

JOÃO CARLOS SOARES CARDOSO - Escrevente Notarial

Emolumentos: R\$ 3,05 + selo: R\$ 1,85 -- Total: R\$4,90

Selo Digital de Fiscalização - Selo normal EXV81862-FUS0

Confira os dados do ato em: tjsc.jus.br/selo

