

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

Figuram como partes no presente instrumento ("Partes"), de um lado, como locadora ("**Locadora**"),

FEMEPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 10.013.465/0001-30, situada na Rua Pedro Ferreira, n. 155, Centro, Itajaí - SC, neste ato representado pelo Sr. **Orlando Ferreira**, brasileiro, inscrito na carteira de identidade n. 141.433, portador do CPF n. 005.719.209-00;

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

LAN CYBER DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 07.321.397/0004-05, situada Rua Orlando Ferreira, n. 636, Bairro Machados, Navegantes/SC, neste ato representada pelo Sr. **Marcos Antônio Largura**, inscrito no CPF sob o n. 622.688.489-49, residente e domiciliado Rua Pescada, n. 557, Itacolomi, Balneário Piçarras/SC, CEP 88.380-000.

Comparece, ainda, sob a condição de fiador e/ou garantidor ("**Fiador**"),

THIAGO OLIVEIRA TOMAZ, brasileiro, solteiro, portador do CPF n. 417.999.668-52, residente e domiciliado na Rua Para, n. 1502, Imperial II, Jd, Maringá - PR, CEP 87023-31.

*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.*

1. OBJETO

1.1. O presente Contrato tem por objeto a locação de um imóvel, de propriedade da **Locadora**, em prol da **Locatária**, constituído por um galpão comercial B-C, incluindo o estacionamento arrimo ao Imóvel, com área aproximada de 600m² (seiscentos metros quadrados), conforme imagem que compõe o Anexo I, ambos situados na Rua Orlando Ferreira, n. 636, Machados, Navegantes - SC ("**Imóvel**").

1.2. A presente locação destina-se restritivamente a fins não residenciais, especificamente no atual ramo de atuação da **Locatária**, qual seja, o comércio varejista e atacadista de diversos tipos de produtos, em forma de um supermercado.

1.3. 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, salvo, autorização expressa e por escrito da **Locadora**.

1.4. A **Locatária** declara, para todos os fins e efeitos de direito, que efetuou uma vistoria no **Imóvel**, estando ciente do seu estado atual e concordando em recebê-lo, na forma em que se encontra.

2. ALUGUERES E REAJUSTE

2.1. A **Locatária** se compromete a pagar, mensalmente, R\$ 17.000,00, (dezesete mil reais), à **Locadora**, a título de aluguel, por meio de transferência bancária a ser informada pela **Locadora**, até o 5º (quinto) dia do mês subsequente ao mês do exercício, a partir da assinatura do presente Contrato.

2.1.1. O valor do aluguel 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.

2.2. Deixando a **Locatária** de observar os vencimentos de suas obrigações, restará automaticamente constituída em mora, e, obrigada a pagar, concomitantemente ao principal, multa moratória equivalente a 2% (dois 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.

2.3. Para o caso de descumprimento das obrigações pecuniárias, 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.).

2.3.1. Em caso de atuação administrativa ou judicial, dos advogados indicados pela **Locadora**, para fins de recuperação de seu crédito junto à **Locatária**, restará esta, automaticamente, obrigadas 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.

2.4. 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**, aplicando-se a respectiva penalidade.

3. VIGÊNCIA CONTRATUAL

3.1. O presente Contrato vigorará pelo período de 01 (um) ano, a contar da assinatura do presente instrumento.

3.1.1. A renovação contratual será automática, e, por prazo indeterminado, caso nenhuma das Partes se manifestem em sentido contrário.

3.2. Transcorrido o prazo de 01 (um) ano, bem como, mediante manifestação de desinteresse da **Locadora** em preservar a relação, caso a **Locatária** não restitua o **Imóvel** no fim do prazo contratual, incorrerá em multa diária de 5% (cinco por cento) do aluguel, até a efetiva desocupação, sem prejuízo da prestação mensal e demais encargos.

4. OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS IMPONÍVEIS À LOCATÁRIA

4.1. Sem embargo àquelas derivadas de previsão legal e/ou de outras cláusulas deste Contrato, consideram-se obrigações da **Locatária**:

a) 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;

b) 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 a **Locadora**, enquanto proprietária formal, possa ser protestada por eventual inadimplemento de suas partes;

c) Ao longo de toda a contratualidade, pagar pontualmente os alugueres e todas as despesas acessórias vinculadas ao **Imóvel**, a exemplo de Imposto Territorial Predial Urbano (IPTU), taxa de aforamento, taxa de

iluminação pública, taxa de coleta de lixo, saneamento básico e fornecimento de água, prestações condominiais, bem como as contraprestações aos serviços que, por sua conta e risco, eventualmente venham contratar, a exemplo telefone, internet, gás, contribuições de associações de bairro e afins, etc;

d) Manter o **Imóvel** e seus equipamentos 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 da **Locadora**;

e) 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;

f) Comunicar imediatamente à **Locadora** 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;

g) Realizar a imediata reparação dos danos causados ao **Imóvel** e a terceiros por seus prepostos e/ou terceiros vinculados, respeitando o padrão de qualidade entregue pela **Locadora**;

h) 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.

5. SEGURO DO IMÓVEL

5.1. Com vistas a mitigar os riscos pertinentes ao negócio jurídico em tela, a **Locatária** deverá contratar, em até 60 (sessenta) dias, apólice de seguro destinada a proteger o **Imóvel**, junto à companhia seguradora idônea, devendo arcar com o custo anual.

5.2. O seguro abrangerá a proteção do **Imóvel** 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.

5.2.1. Caso ocorra algum dos fortuitos mencionados acima, a locação estará automaticamente rescindida, sem a aplicação de quaisquer penalidades. Se porém for parcial, as autoridades competentes autorizarem a utilização da parcela não atingida, e, as Partes tiverem interesse em permanecer na relação, o Contrato continuará em vigor, estabelecendo-se, nesse caso, uma redução proporcional dos aluguéis e demais encargos.

5.3. 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.

6. FIADOR

6.1. Comparece neste termo e passa a responder e garantir, na qualidade de **Fiador**, todas as obrigações previstas neste Contrato e originariamente atribuídas à **Locatária**, sem exclusão ou limitação, **THIAGO OLIVEIRA TOMAZ**.

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

6.3. 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.

6.4. 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.

6.5. A responsabilidade do **Fiador** somente cessará quando cumulativa e inequivocamente realizados 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.

6.6. 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**.

7. BENFEITORIAS

7.1. A **Locatária** não poderá, a não ser dentro dos limites expressamente autorizados pela **Locadora**, modificar externamente o **Imóvel**, ainda que visem a melhoria ou adaptá-lo às suas atividades.

7.2. Autorizando a **Locadora** quanto 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**. As demais benfeitorias (úteis e necessárias) irão incorporar-se ao **Imóvel**.

7.3. No caso de consentimento pela **Locadora** para a execução das benfeitorias, a **Locatária** irá arcar com as despesas e deverá observar, rigorosamente, as normas técnicas aplicáveis, o padrão de acabamento já existente, assim como as determinações legais e das concessionárias de serviços públicos e/ou órgãos fiscalizadores, sendo de suas exclusivas responsabilidades o recolhimento dos tributos e contribuições previdenciárias eventualmente devidos na forma da lei.

7.3.1. 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**.

7.4. 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 e, eventualmente, responsabilização civil das primeiras.

7.4.1. As disposições previstas na cláusula acima 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**.

8. RESILIÇÃO, RESOLUÇÃO E PENALIDADES

8.1. Na hipótese de denúncia vazia, por parte da **Locatária**, isto é, de rescisão unilateral da mesma antes de exaurido o prazo de vigência, incidirá, em seu desfavor, a título de penalidade convencional, multa compensatória equivalente a 03 (três) aluguéis vigentes à época.

8.2. 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.

8.2.1. 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, no máximo, 15 (quinze) dias corridos, contados do recebimento do expediente.

8.2.2. Na hipótese de resolução, aplicar-se-á em desfavor da culpada penalidade compensatória equivalente a 03 (três) aluguéis vigentes à época.

9. VISTORIAS, DEVOUÇÃO DO IMÓVEL E 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 pré definidos entre as Partes, visando, assim, não atrapalhar o desenvolvimento das atividades pela **Locatária**.

9.2. Extinto o contrato, seja pela sua rescisão, 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 estas 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 equipamentos, ressalvados aqueles cuja subtração poderá danificar a estrutura do **Imóvel**.

9.3.1. 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**, as Partes realizarão vistoria final, a qual deverá ser agendada de comum acordo ou comunicada, pela **Locadora**, com 5 (cinco) dias úteis de antecedência.

9.4.1. Em sendo constatado qualquer irregularidade, defeito ou estrago no **Imóvel**, a **Locadora** notificará, imediatamente, a **Locatária**, para que, no prazo de 15 (quinze) dias, repare os defeitos apontados, observando o mesmo padrão de qualidade preexistente.

9.4.2. 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.

9.5. 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, desde que inexistam, segundo mutuamente verificado na vistoria final, quaisquer irregularidades, defeitos, estragos e, portanto, a necessidade de se promover reparos no **Imóvel**.

9.5.1. Em caso de verificação da necessidade de realização de reparos, a obrigação de pagamento dos aluguéis será acompanhada dos custos e despesas acessórias inerentes à locação e/ou ao **Imóvel**, até que o mesmo esteja perfeitamente apto a servir de objeto à nova locação.

9.6. Em complementação ao que dispõe o as Cláusulas anteriores, 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.

9.7. A **Locatária** renúncia, 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**.

10. DIREITO DE PREFERÊNCIA

10.1. No caso de venda o **Imóvel**, fica resguardado à **Locatária** o direito de preferência na compra, nas mesmas condições oferecidas a terceiros. Para tanto, deverá a **Locatária** manifestar, expressamente, a sua intenção de exercer o seu direito, em até 30 (trinta) dias da Notificação encaminhada pela **Locadora** nesse sentido.

11. DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1. Successores. 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 não que se refere às matérias aqui tratadas.

11.4. Notificações. Na esteira do que estabelece o artigo 190 do Código de Processo Civil, as Partes convencionam negócio jurídico processual a fim de que todas as notificações, citações ou comunicações sejam efetuadas por e-mail para os endereços eletrônicos abaixo transcritos:

i. Se para a **Locadora**:

E-mail: leofersantos85@gmail.com

ii. Se para a **Locatária**:

E-mail financeiro@malvasul.com.br

11.4.1. Ainda como parte integrante do negócio jurídico processual estabelecido no item anterior, na hipótese de o e-mail não ser respondido (em 2 dias corridos) ou não ter seu recebimento acusado de forma inequívoca, competirá à Parte remetente realizar a comunicação, citação ou notificação desejada pelo aplicativo *whatsapp*, nos números dispostos abaixo:

i. Se para a **Locadora**:

Whatsapp: +55 (47) 99187-0033

ii. Se para a **Locatária**:

Whatsapp: + 55 (47) 9 **8825-1266** ou **(47) 3342-4763**

11.4.2. As Partes se obrigam a deixar as modalidades de “visto por último” e “confirmação de recebimento” ativas, sendo que, se houver a confirmação de chegada ao telefone do destinatário e acesso posterior ao aplicativo, comprovado pela indicação, no campo “visto por último”, a comunicação, notificação e/ou citação 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.

11.4.3. Caso alguma das Partes deixe de ativar as funções de “visto por último” e de “confirmação de recebimento”, tal atitude será considerada como dispensa voluntária dos requisitos descritos no item anterior, tornando-se o simples envio da mensagem como válida e eficaz para todos os efeitos e fins de direito, ainda que por qualquer motivo não venha ser efetivamente entregue ao destinatário.

11.5. 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 fazê-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.

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

11.7. 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.

11.8. 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.

11.9. Propaganda. A **Locatária** terá direito de instalar anúncios publicitários permitidos pela Lei Municipal, a fim de divulgar a sua unidade.

11.10. Foro. Como competente para dirimir eventuais questionamentos acerca da relação jurídica ora concebida, as Partes elegem o Foro da situação do **Imóvel** (Itajaí - SC), renunciando ambas a qualquer privilégio.

E, POR ESTAREM ASSIM JUSTAS E CONTRATADAS, as Partes e o Feador(a) 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.

Itajaí/SC, 23 de agosto de 2023.

FEMEPE EMPREENDIMENTOS E
PARTICIPACOES
LTDA:10013465000130

Assinado de forma digital por FEMEPE
EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
LTDA:10013465000130
Dados: 2023.08.24 11:04:48 -03'00'

Femepe Empreendimentos e Participações Ltda.

LOCADORA

MARCOS ANTONIO Assinado de forma digital por
MARCOS ANTONIO
LARGURA:6226884 LARGURA:62268848949
8949 Dados: 2023.08.24 15:20:40
-03'00'

Lancyber Distribuidora de Alimentos Ltda

LOCATÁRIA

Thiago Oliveira Tomaz

FIADOR

Testemunhas:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF: