
CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

LOCADOR: ORLANDO FERREIRA, brasileiro, portador do CPF 005.719.209-00 e RG n. 141.433, com endereço sito à Rua Tubarão, 21, Fazenda, Itajaí/SC, com endereço eletrônico juridico@femepar.com.br.

LOCATÁRIA: COMISSÁRIA DE DESPACHOS NELSON SEARA HEUSI LTDA., pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ sob o nº 80.663.958/0001-00, estabelecida na Rua Gil Stein Ferreira, nº 100, 9º andar, Centro, Itajaí, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos, pelo Sr. Marcos Rodi Heusi, portador do CPF n. 004.875.439-04, e RG n. 3055929 SSP/SC.

FIADOR: MARCOS RODI HEUSI, portador do CPF n. 004.875.439-04, e RG n. 3055929 SSP/SC, com endereço comercial sito à Rua Gil Stein Ferreira, 100, 9º andar, Centro, Itajaí/SC.

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.

I - DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objeto a locação os seguintes imóveis ("IMÓVEIS"):

- i) "Sala Comercial, n. 1.403, localizada no 14º pavimento do Centro Executivo Torre Azul, condomínio situado a Rua Gil Stein Ferreira, na cidade de Itajaí, Santa Catarina, com área real privativa de 76,70 m² (setenta e seis metros e setenta centímetros quadrados), e 21,38m² (vinte e um metros e trinta e oito centímetros quadrados), de área comum, inscrita sob a matrícula nº 23.080 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí - Santa Catarina".
- ii) "Sala Comercial, n. 1.404, localizada no 14º andar do Centro Executivo Torre Azul, condomínio situado a Rua Gil Stein Ferreira, na cidade de Itajaí, Santa Catarina, com área real privativa de 59,60 m² (cinquenta e nove metros e sessenta centímetros quadrado), e 16,62m² (dezesseis metros e sessenta e dois centímetros quadrados), inscrita sob a matrícula nº 23.081 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí - Santa Catarina"

5, 1



1.1.1. As vagas de garagem referente aos respectivos imóveis não serão objeto do presente contrato de locação.

II - DA DESTINAÇÃO E DA UTILIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

2.1. A presente locação destina-se para fins comerciais.

2.2. A utilização dos IMÓVEIS 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.

III – DO ESTADO INICIAL DOS IMÓVEIS

3.1. A LOCATÁRIA declara para todos os fins e efeitos de direito que recebe os IMÓVEIS em perfeito estado de limpeza e funcionamento, obrigando-se portanto a devolvê-lo nas mesmas condições, sob pena de responsabilização civil.

3.2. A LOCATÁRIA disporá do prazo improrrogável de 48 (quarenta e oito) horas, a contar da data da entrega da assinatura do TVI e, portanto, do recebimento da posse dos IMÓVEIS, para se manifestar expressamente a respeito de eventuais defeitos encontrados, ficando desde logo ajustado que nenhuma circunstância desta natureza ensejará a redução ou a retenção dos aluguéis, a postergação ou a prorrogação dos prazos constantes deste instrumento ou mesmo a suspensão ou relativização de quaisquer obrigações assumidas pela LOCATÁRIA. Exaurido tal prazo sem qualquer manifestação da LOCATÁRIA, entender-se-á inequivocamente aceitos os IMÓVEIS, livre de quaisquer vícios ou defeitos.

3.3. Ainda no contexto do item 3.2, fica registrado que, mesmo em caso de se mostrar necessário realizar reparos, entender-se-á vigente o contrato a partir da sua assinatura.

IV - DO PRAZO

4.1. O presente contrato vigorá pelo **prazo de 24 meses**, contados da assinatura deste contrato, sendo que, em caso de inércia das partes, prorroga-se automaticamente por prazo indeterminado.

V – 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).

5.1.1. Todos os custos acessórios, tais como condomínio, IPTU, taxa de lixo e quaisquer outros se houver, serão suportados pelo locatário.

3.1



- 5.2.** Os alugueres vencerão automática e sucessivamente, a partir do mês exatamente posterior a assinatura deste contrato, sempre até o dia 12 (doze) de cada mês.
- 5.2.1.** O valor dos aluguéis contratados serão reajustados, automática e sucessivamente, a cada 12 (doze) meses, a partir da data da assinatura deste instrumento, para mais ou para menos, conforme o caso, a depender da variação apresentada pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) da Fundação Getúlio Vargas para o período.
- 5.3.** Os pagamentos dos alugueres deverão ser operacionalizados, a critério do LOCADOR, via boletos ou mediante créditos bancários em favor da conta corrente de titularidade do 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, 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% (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 e seus FIADORES 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.).
- 5.7.** 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 5.5 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.

7,1

VI - 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 dos IMÓVEIS 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 aos IMÓVEIS, 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 e todas as despesas acessórias vinculadas aos IMÓVEIS, 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, prestações condominiais, se houver, 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;
- iv. Manter os IMÓVEIS 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.
- v. Tomar, à sua exclusiva custa, todas as providências para obtenção e manutenção de alvarás, licenças ou autorizações porventura cabíveis, tanto relativamente aos IMÓVEIS quanto às suas atividades, eximindo a LOCADORA de quaisquer responsabilidades nesse sentido.
- vi. Comunicar imediatamente à LOCADORA a respeito de qualquer dano ou defeito nos IMÓVEIS, cuja reparação incumba a esta, bem como de eventuais turbações ou esbulhos de terceiros, sob pena de responder pelas consequências da omissão.

3.0



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

viii. Ao final da locação, restituir os IMÓVEIS em condições idênticas àquelas em que se faz recebido, admitidas as deteriorações decorrentes do uso normal, bem como as modificações autorizadas pelo locador.

VII - DAS BENFEITORIAS

7.1. A LOCATÁRIA não poderá, a não ser quando e dentro dos limites expressamente autorizados pela LOCADORA, modificar interna ou externamente os IMÓVEIS, bem como nele introduzir quaisquer benfeitorias, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, ainda que visem a melhoria ou adaptá-lo à suas atividades, salvo com autorização do locador.

7.1.1. A autorização de que trata o item 7.1. poderá ocorrer por escrito, ou via e-mail do locador, qual seja: leofersantos85@gmail.com.

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 dos IMÓVEIS.

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 dos IMÓVEIS.

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 e, eventualmente, responsabilização civil da primeira.

7.6. As disposições previstas nesta cláusula não se aplicam às benfeitorias facilmente removíveis ou desmontáveis e que permitam, com sua retirada, o retorno dos IMÓVEIS ao estado anterior sem qualquer prejuízo ou dano aos IMÓVEIS ou à LOCADORA, como exemplo: painéis, câmaras frias, equipamentos de escritório e refrigeração, containers, maquinários, porta paletes, rampas, entre outros.

7.7. Acordam as partes que serão realizadas modificações no imóvel, desde já autorizadas pelo proprietário, conforme o Anexo I – Projeto Arquitetônico, que serão exclusivamente custeadas pela LOCATÁRIA, que, desde já, abdica de qualquer tipo de indenização em

diversas das constantes no referido anexo, e que sejam pretendidas, deverão ser solicitadas nos termos da Cláusula 7.1.1.

VIII - DA RESILIÇÃO, DA RESOLUÇÃO E DAS PENALIDADES.

8.1. Na hipótese de denúncia vazia por parte da LOCATÁRIA, isto é, de resilição unilateral da mesma 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 bonificação ou desconto.

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.

8.3. 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.

8.4. Na hipótese de resolução, aplicar-se-á em desfavor da culpada penalidade não compensatória equivalente a 03 (três) alugueres vigentes à época, desconsiderando-se para tanto qualquer bonificação ou desconto.

IX - DAS VISTORIAS, DA DEVOUÇÃO DOS IMÓVEIS E DA EXTINÇÃO DA RELAÇÃO JURÍDICA

9.1. Durante a vigência do presente contrato, deverá a LOCATÁRIA permitir que a LOCADORA realize vistorias nos IMÓVEIS, 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 o desenvolvimento das atividades pela LOCATÁRIA.

9.2. Extinto o contrato, seja pela sua resilição, resolução ou pelo término natural de sua prazo de vigência com manifestação expressa de desinteresse à automática prorrogação, a LOCATÁRIA deverá desocupar e restituir os IMÓVEIS 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, ressalvados aqueles cuja subtração poderá danificar a estrutura dos IMÓVEIS locados. 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 dos IMÓVEIS em definitivo, as Partes realizarão vistoria final, a qual deverá ser agendada de comum acordo ou comunicada com 5 (cinco) dias úteis de

3 - 

9.5. Em sendo constatado qualquer irregularidade, defeito ou estrago nos IMÓVEIS, 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.

9.6. Desde que inexistam, segundo mutuamente verificado na vistoria final, quaisquer irregularidades, defeitos, estragos e, portanto, a necessidade de se promover reparos nos IMÓVEIS, 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 aos IMÓVEIS, perdurará até que o mesmo esteja perfeitamente apto a servir de objeto à nova locação.

9.7. Em complementação ao que dispõe o inciso anterior, estender-se-á plenamente desocupado e devolvido os IMÓVEIS apenas e tão somente quando concluídas todas as obras e reparos necessários a possibilitar à LOCADORA promover nova locação.

9.8. 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.

1.. **X - DA GARANTIA LOCATÍCIA**

2.. 10.1. Por este próprio instrumento fica formalmente constituída a responsabilidade pessoal do FIADOR por todas as obrigações atribuídas à LOCATÁRIA.

3.. 10.2. O FIADOR renuncia ao benefício de ordem de que trata o art. 827 do Código Civil, admitindo que cada um poderá, a livre critério da LOCADORA, responder isolada ou em conjunto com o outro ou com a LOCATÁRIA pelas obrigações previstas neste contrato.

4.. 10.3. A garantia ora ofertada contemplará também, em absoluto, se for o caso, a responsabilidade pelo pagamento das penalidades, encargos, honorários e custas porventura exigíveis da LOCATÁRIA, assim como eventual responsabilização civil complementar desta, sem distinção ou limite.

5.. 10.4. A garantia se dá em caráter de solidariedade, respondendo o FIADOR, para todos os efeitos, com todo o seu patrimônio, tal qual principais pagadores que são.

6.. 10.5. A responsabilidade do FIADOR somente cessará no ato da efetiva desocupação do IMÓVEL e entrega das chaves à LOCADORA, nas exatas condições neste contrato estipuladas,

31

permanecendo válida e eficaz a garantia, portanto, mesmo no caso de prorrogação da locação ou de alteração legal, judicial ou consensual da relação jurídica.

- 7.. **10.6.** O FIADOR renuncia, desde logo, ao direito de exonerar-se da fiança até o perfeito cumprimento de todas as obrigações pela CONTRATANTE LOCATÁRIA, salvo mediante constituição de outra modalidade de garantia em termos expressamente aceitos pela LOCADORA.
- 8.. **10.7.** O FIADOR assume o compromisso de preservar patrimônio suficiente para, se for o caso, suportar de forma eficaz a responsabilidade ora assumida. Nesse contexto, reconhecem antecipadamente que toda e qualquer alienação realizada enquanto a LOCATÁRIA estiver sob condição de inadimplência perante a LOCADORA entender-se-á nula de pleno direito porquanto caracterizadora de fraude contra credores ou à execução, conforme o caso, independentemente de publicidade nos respectivos registros.
- 9.. **10.8.** Em caso de falecimento do FIADOR ou da superveniência de condição financeira que ponha em risco a garantia, o que será aferível pela inexistência de bens imóveis em seu nome livres de ônus, compromete-se a LOCATÁRIA a, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, substituir a garantia por seguro locação ou outro fiador financeiramente idôneo e detentor de patrimônio suficiente, cabendo à LOCADORA o direito de, em não aceitando a garantia, rescindir o contrato com aplicação das multas à LOCATÁRIA.

XI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1. Sucessores. O presente Contrato vincula e beneficia as Partes, seu FIADOR 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.

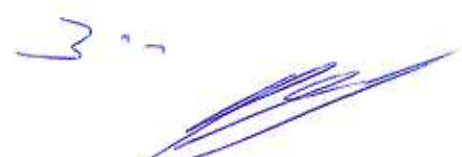
11.3. Acordo Integral. Este Contrato e seus Anexos constituem os únicos e integrais entendimentos entre as Partes no que se refere às matérias aqui tratadas.

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 LOCADORA:

E-mail: juridico@femepar.com.br

(ii) Se para a LOCATÁRIA:



E-mail: pd@nelsonheusi.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. 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-los nos IMÓVEIS. 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.

11.8.1. A LOCADORA autoriza a LOCATÁRIA a promover, à sua custa, o registro do presente contrato junto à matrícula dos IMÓVEIS.

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

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

Itajaí-SC, 03 de março de 2021.

31






ORLANDO FERREIRA

LOCADOR



COMISSÁRIA DE DESPACHOS NELSON SEARA HEUSI LTDA

LOCATÁRIA

 **Marcos Rodi Heusi**
Despachante Aduaneiro
90.011.30 - CPF 004.875.439-04

Testemunhas:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

[folha de assinatura do Contrato de Locação Não Residencial firmado entre Orlando Ferreira e Comissária de Despachos Nelson Seara Heusi Ltda]