

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE VAGAS DE GARAGEM

**LOCADOR:** ESPÓLIO DE ANNA FERREIRA, neste ato representado pelo seu Inventariante, judicialmente designado, Sr. **ORLANDO FERREIRA**, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº 005.719.209-00 e portador do RG n. 141.433, com endereço sito à Rua Tubarão, 21, Fazenda, Itajaí/SC, com endereço eletrônico juridico@femepar.com.br.

**LOCATÁRIO:** PATRICIA PACHECO DE FARIA SOCIEDADE DE ADVOGADOS, OAB/SC 1.743/2010, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ número 13.084.054/0001-24, com endereço na Rua Dagoberto Nogueira, 100, sala 1401, Edifício Torre Azul, bairro Centro, em Itajaí/SC, CEP 88.301-060, representada neste ato pela advogada **Patrícia Pacheco de Faria**, advogada inscrita na OAB/SC sob o número 29.541.

*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

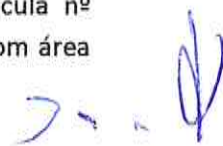
1.1. O presente contrato tem por objeto a locação os seguintes imóveis ("IMÓVEIS"):

i) Vaga de garagem nº 9 - G1, referente ao Edifício Torre Azul, situado na rua Dagoberto Nogueira, 100, Centro de Itajaí, objeto da Matrícula nº 23.082 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí, com área privativa de 11,52 m<sup>2</sup> (onze metros e cinquenta e dois centímetros quadrados);

ii) Vaga de garagem nº 10 - G1, referente ao Edifício Torre Azul, situado na rua Dagoberto Nogueira, 100, Centro de Itajaí, objeto da Matrícula nº 23.083 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí, com área privativa de 11,52 m<sup>2</sup> (onze metros e cinquenta e dois centímetros quadrados);

iii) Vaga de garagem nº 11 - G1, referente ao Edifício Torre Azul, situado na rua Dagoberto Nogueira, 100, Centro de Itajaí, objeto da Matrícula nº 23.084 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí, com área privativa de 11,52 m<sup>2</sup> (onze metros e cinquenta e dois centímetros quadrados);

iv) Vaga de garagem nº 12 - G1, referente ao Edifício Torre Azul, situado na rua Dagoberto Nogueira, 100, Centro de Itajaí, objeto da Matrícula nº 23.085 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí, com área



privativa de 11,52 m<sup>2</sup> (onze metros e cinquenta e dois centímetros quadrados);

## II – DO PRAZO

2.1. O presente contrato vigorará pelo prazo de **12 (doze)** meses, sendo que, a sua renovação deverá se dar por meio de aditivo contratual.

## III – DOS ALUGUERES, DO REAJUSTE, DA CARÊNCIA E DAS BONIFICAÇÕES

3.1. As partes ajustam o aluguel mensal no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais), sendo portanto, R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais) por cada garagem.

3.2. Os alugueres vencerão automática e sucessivamente, a partir do próximo mês de junho, sempre nos dias 10 (dez), de cada mês.

3.3 O LOCADOR concede a LOCATÁRIA um desconto pelo período de 02 (dois) meses, ou seja, sem julho e agosto, de R\$ 100,00 (cem reais) no aluguel mensal das garagens.

3.4. Os pagamentos dos alugueres deverão ser operacionalizados, a critério do LOCADOR, via boletos ou mediante créditos bancários, de titularidade da mesma.

3.5. Deixando a LOCATÁRIA de observar os vencimentos de suas obrigações, restará automaticamente 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.

3.6. 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 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.

3.7. 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.).

3.7. 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 3.5 e 3.6.

**3.8.** Sem embargo à aplicação das penalidades e demais reflexos, em caso de inadimplemento, entender-se-á o LOCADOR imediata e automaticamente revestido de plenas condições jurídicas para promover a resolução deste contrato por culpa da LOCATÁRIA.

**3.9.** Dado o caráter não compensatório dos encargos previstos nos itens 3.5 e 3.6, 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.

#### **4 - DAS 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:

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. 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.

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

**5.1.** O LOCADOR e a LOCATÁRIA poderão rescindir o contrato a qualquer tempo verbalmente ou por escrito, devendo a outra parte ser notificada com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência.

**5.2.** 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.

#### **6 - DAS VISTORIAS, DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL E DA EXTINÇÃO DA RELAÇÃO JURÍDICA**

**6.1.** Durante a vigência do presente contrato, deverá a LOCATÁRIA permitir ao 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 o desenvolvimento das atividades pela LOCATÁRIA.

**6.2.** 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 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.

**6.3.** 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 do IMÓVEL locado. Fica ajustado,

3

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.

6.4. Antes da devolução do IMÓVEL em definitivo, as Partes realizarão vistoria final, a qual deverá ser agendada de comum acordo ou comunicada com 5 (cinco) dias úteis de antecedência.

6.5. Em sendo constatado qualquer irregularidade, defeito ou estrago no IMÓVEL, ao 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.

6.6. 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.

6.7. 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.

6.8. 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 ao LOCADOR promover nova locação.

6.9. 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 os mesmos não se fizeram amparados no cômputo da remuneração devida ao LOCADOR.

## 7 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

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

7.2. 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.

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



**7.4. 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 o LOCADOR:

E-mail: juridico@femepar.com.br

(ii) Se para a LOCATÁRIA:

E-mail: patricia.faria@pereiraefaria.com.br

**7.4.1.** 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.

**7.4.2.** 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.

**7.5. 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 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.

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

**7.7. 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.

**7.8. 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.

**7.9.** O LOCADOR autoriza a LOCATÁRIA a promover, à sua custa, o registro do presente contrato junto à matrícula do IMÓVEL.

**7.10. 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 assinam o presente Contrato em 2 (duas) vias de igual teor e forma, para um único efeito, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Itajaí - SC, 16 de junho de 2021.

**ORLANDO FERREIRA**

REPRESENTANTE DO LOCADOR

LOCATÁRIA

**Testemunhas:**

\_\_\_\_\_

Nome:

CPF:

\_\_\_\_\_

Nome:

CPF: