

CONTRATO DE LOCAÇÃO

MARLI MARCHI GONÇALVES, brasileira, solteira, cabeleireira, inscrita no RG 2.158.728 e CPF 780.828.979-53, residente e domiciliado na Rua Cândido Pereira dos Anjos nº 519 - São João do Rio Vermelho - Florianópolis - SC, neste ato designado **LOCADORA**;

JULIO CESAR SPOLAVORI RIBEIRO, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, inscrito no RG 4052500495 - SSP - RS e CPF 557.517.170-15, residente e domiciliado na Servidão Netuno, 1990 - São João do Rio Vermelho - Florianópolis - SC, daqui por diante designado como **LOCATÁRIO**;

As Partes Acima Qualificadas Resolvem Contratar a Locação de uma Sala Comercial, Tendo Entre si Justos e Contratado o que Segue:

Cláusula Primeira: OBJETO DE CONTRATO - Constitui objeto de contrato a concessão, em regime de locação comercial por parte da LOCADORA, ao LOCATÁRIO, Uma Sala Comercial, Situada a Rua Cândido Pereira dos Anjos, 519 – São João do Rio Vermelho - Florianópolis - SC.

Cláusula Segunda: PRAZO: O Prazo da Locação Será de 12 (Doze) Meses, Iniciando em 25 de Março de 2025, Término em 25 de Março de 2026, data em que o LOCATÁRIO, se obriga a devolver as chaves do imóvel locado, entregando-o nas condições de perfectibilidade como ora o recebeu, bem como conservado, devidamente pintado e limpo, fazendo por sua conta as substituições, consertos e reparos que se tornem necessários, independentemente de qualquer aviso de formalidade.

Cláusula Terceira: Referente ao reajuste do aluguel será de acordo com base na variação do IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercados).

§Primeiro: O Locatário Deverá Pagar como Caução o Valor de R\$ 2.500,00, (DOIS MIL E QUINHENTOS REAIS), QUE SERÃO PARCELADAS EM 09 VEZES, NO VALOR DE R\$ 277,77 (DUZENTOS E SETENTA E SETE REAIS E SETENTA E SETE CENTAVOS) CADA PARCELA, SENDO QUE A PRIMEIRA PARCELA DEVERÁ SER PAGA NO DIA 25/04/2025, E AS DEMAIS NOS MESES SEGUINTEs, DIA 25 DE CADA MÊS, TERMINANDO EM 25/12/2025, Caução esse para caso na entrega do Imóvel (ou Término do Contrato), haja necessidade de reparos nas condições de perfectibilidade da Sala Locada.

§Segundo: Caso na entrega do imóvel ou término do contrato, não havendo necessidade de reparos no imóvel, e sendo entregue nas condições que recebeu, ou débitos pendentes por parte do LOCATÁRIO, o Valor do Caução será devolvido ao LOCATÁRIO.

Parágrafo Único: O LOCATÁRIO FICA CIENTE DESDE JÁ, CASO HAJA INTERESSE DE AMBAS AS PARTES PODERÁ TER RENOVAÇÃO DA LOCAÇÃO AO TÉRMINO DO CONTRATO, EM (25/03/2026).

Cláusula Quarta: VALOR DO ALUGUEL, FORMA DE PAGAMENTO E ENCARGOS POR ATRASO: Fica ajustado que o (Primeiro Aluguel de Março de 2025, será pago no valor de R\$ 2.000,00 - Dois Mil Reais), e os Meses Seguintes o Valor do Aluguel Será de R\$ 2.500,00 - (Dois Mil e Quinhentos Reais), o qual deverão ser pagos pelo LOCATÁRIO até o dia 25 de cada mês, impreterivelmente, diretamente com DEPÓSITO BANCÁRIO na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, AGÊNCIA 1011 OPERAÇÃO 001, CONTA CORRENTE Nº 598-4, Titular (MARLI MARCHI GONÇALVES), OU PAGO EM MÃOS A PROPRIETÁRIA, (VALOR EM ESPÉCIE DE R\$ 2.500,00).

§Primeiro: Em 2025 o LOCATÁRIO não vai pagar IPTU e RESÍDUOS de LIXO, somente nos meses de 2026, da vigência do contrato começará a pagar.

§Segundo: O LOCATÁRIO não poderá reter pagamento do aluguel mensal ou outros encargos decorrentes deste contrato, sob a alegação de não atendimento a suas eventuais exigências;

§Terceiro: A Falta de Pagamento do Aluguel no Prazo Determinado Autorizará a LOCADORA a Competente Ação do Despejo, Independentemente de Qualquer Aviso ou Notificação ao LOCATÁRIO;

§ Quarto: O recebimento do aluguel após o prazo previsto neste contrato não produzirá efeito quanto à modificação do prazo de pagamento, nem constituirá novação de dívidas, sendo mera tolerância por parte da LOCADORA, em não promover de imediato à ação de despejo, sujeito o LOCATÁRIO, no entanto, o pagamento de multa de 02% (DOIS POR CENTO) sobre o aluguel em atraso e demais encargos da locação, sempre que deixar de pagar até o 08º (OITAVO) dia da data do vencimento, além da correção monetária ou fração, sujeitando-se ainda, a possíveis despesas com cobrança administrativas e judiciais, inclusive honorários de 20% (VINTE POR CENTO), calculados sobre o valor do débito;

§ Quinto: Sendo à LOCADORA obrigada a recorrer aos meios Jurídicos, propondo ação de despejo por falta de pagamento ou mesmo em caso de ação executiva, aos LOCATÁRIOS, no purgar a mora, deverá pagar multa de 02% (DOIS POR CENTO) sobre tudo o que for devido, por um dos motivos elencados nos termos dos Artigos 62 e 9, Alínea B Lei 8.245/91, (Lei do Inquilinato);

Cláusula Quinta: OUTRO ENCARGO AO LOCATÁRIO – Além do Aluguel Fixado na Cláusula Terceira Supra Citada Acima, se Compromete a Pagar em Mãos a LOCADORA, o Valor em Espécie, da Taxa de Luz (Energia Elétrica), Taxa de ÁGUA,

Conforme Consumo Mensal, (ATÉ O DIA 20 DE CADA MÊS), para assim como suas respectivas majorações, seu não pagamento na época determinada acarretará a rescisão do presente contrato.

Cláusula Sexta: DA TRANSPARÊNCIA OU SUBLOCAÇÃO - O Imóvel, Objeto do Presente Contrato, Destina-se Exclusivamente Comercial, Sendo Terminantemente Proibido, Sob Pena de Despejo, a Sublocação, Cessão, Transferência, Transformação do Imóvel de Comercial para Residencial ou Ramo de Atividade ou Sub-Rogação do Presente Contrato, no Todo ou em Parte, Salvo Consentimento Prévio e Por Escrito da LOCADORA.

Cláusula Sétima: OUTRAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO - Se obriga a zelar pelo imóvel locado, suas dependências, que a guarnecem e a conservá-los em perfeitas condições de higiene e segurança, mantendo em perfeito funcionamento suas instalações, custeando por sua exclusiva responsabilidade os reparos e consertos que o imóvel necessitar, na forma do artigo 23, inciso V, da lei 8.245/91, mantendo e conservando sempre limpo tudo que se relacionar com o imóvel locado.

§ **Primeiro:** Durante a locação – A **LOCADORA** Não Fará no Imóvel Qualquer Obra, de Conserto ou Melhoramento, Ficando, outrossim, a Cargo do **LOCATÁRIO** todas as obras de conservação e manutenção o que mesmo vier a necessitar. Desta forma o **LOCATÁRIO**, declara ter recebido o imóvel nas condições descritas no documento. **TERMOS DE VISTORIA**, que contém a descrição pormenorizada das instalações do imóvel e utensílios que guarnecem, estado de conservação e habitabilidade, nos termos do (artigo 22, inciso V, da lei do inquilinato);

§ **Segundo:** O **LOCATÁRIO**, não poderá fazer no imóvel qualquer alteração ou modificação, quer útil ou necessária, e não poderá alegar retenção por benfeitorias que por ventura venha a fazer, nem pedir indenizações pelas mesmas, quais ficarão pertencendo a **LOCADORA**, podendo esta mandar tirá-las por conta do **LOCATÁRIO** se assim lhe convier;

§ **Terceiro:** O **LOCATÁRIO**, se obriga a fazerem chegar em mãos da **LOCADORA** ou de seu preposto, todas as intimações ou avisos de autoridades pública, dentro do prazo de 48 horas, sob pena de responder por eventuais multas e prejuízos causados ao proprietário em consonância com (artigo 23, VII, da lei locatícia);

§ **Quarto:** A **LOCADORA** por si, poderá vistoriar, periodicamente, o imóvel locado a fim de antecedência, no caso do imóvel ser colocado à venda, o **LOCATÁRIO**, permitiram a visita dos interessados, podendo, entretanto, fixar um horário não inferior a 02 (Duas) horas diárias;

§ **Quinto:** Finda a locação, o imóvel será devolvido nas mesmas condições em que o tenham recebido o **LOCATÁRIO**, procedendo-se vistoria, baseada no documento assinado quando da entrega das chaves (Termo de Vistoria), obrigando-se, se for o caso

a reparar o que estiver estragado, inclusive pintura, restaurar ou repor objetos e utensílios que guarnecem o que deverão estar nas mesmas condições em que foram entregues o **LOCATÁRIO**, bem como apresentar Quitação Total do Aluguel, da Luz (Energia Elétrica) e Taxa de Consumo de Água, ou Outras Taxas e Encargos de Sua Obrigação;

Cláusula Oitava: OUTRAS DISPOSIÇÕES - Por motivo de necessidade urgente de obras no prédio e tendo o **LOCATÁRIA** que desocupá-lo, o tempo de sua ausência será restituído.

§ Primeiro: A **LOCADORA** não se responsabilizará, de modo algum, pelos prejuízos que por ventura o **LOCATÁRIO** venha a sofrer decorrentes de incêndio, tempestade, inundações e outras formas de prejuízos, a que o **LOCATÁRIO** estará sujeito, devendo caso queira cobrir-se contra esses riscos, custear os seguros necessários;

§ Segundo: Em caso de desapropriação do imóvel, ficará automaticamente rescindida a locação e a **LOCADORA** isenta de qualquer responsabilidade perante ao **LOCATÁRIO**, que poderá agir contra o expropriador;

Cláusula Nona: DO TÉRMINO DA LOCAÇÃO - Vencido o Prazo da Locação Avençado Neste Contrato, nos termos dos (artigos 46 e 56 da Lei do Inquilinato), Deverá o **LOCATÁRIO** Desocupar o Imóvel, Independentemente de Qualquer Notificação Judicial ou Extrajudicial, Sob Pena de Despejo, Caso não Houver Consenso de Renovação de Ambas as Partes Contratadas.

Cláusula Décima: A desocupação do imóvel por parte do **LOCATÁRIO**, antes do Término do prazo contratual importará no pagamento da multa equivalente a **03 (TRÊS)** Aluguéis, sendo que a **LOCADORA** com antecedência mínima de **30 (TRINTA)** dias. Na falta de aviso, será devida a multa correspondente a **03 (TRÊS)** aluguéis vigentes.

Cláusula Décima Primeira: Terminando o presente contrato o **LOCATÁRIO** não poderá exigir luvas ou qualquer valor a título de fundo de comércio, visto que o mesmo pertence exclusivamente a **LOCADORA**.

Cláusula Décima Terceira: Fica eleito o foro desta comarca de Florianópolis - SC, para qualquer ação fundada no presente Contrato de Locação, em consonância com disposto na (Lei 8.245 de 13/10/1991), em duas vias de igual teor, na forma em um só efeito, na presença das testemunhas abaixo.

Florianópolis, 25 de Março de 2025.

LOCADORA: MARLI MARCHI GONÇALVES

LOCATÁRIO: JULIO CESAR SPOLAVORI RIBEIRO

TESTEMUNHA

TESTEMUNHA