CONTRATO DE LOCAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de contrato, que tem de um lado **LOCADORA - ASSOCIAÇÃO CATARINENSE DE MEDICINA – ACM**, associação civil, inscrita no CNPJ sob o n.º 83.901.298/0001-38, com endereço na Rodovia José Carlos Daux, n.º 3.854 – Saco Grande, CEP 88032-005, Florianópolis/SC, neste ato representada por seu presidente, Dr. Ademar José de Oliveira Paes Junior, na forma do seu estatuto social,

e de outro lado,

LOCATÁRIA – FÁBIO AUGUSTO FERREIRA PENTEADO, inscrita no CNPJ sob o nº 32.249.996/0001-60, com endereço na Rua Sebastião Laurentino da Silva, n.º 126 – apto 203 – Córrego Grande, CEP 88037-400, Florianópolis/SC, neste ato representada por seu sócio, Fábio Augusto Ferreira Penteado.

têm as partes por justo e acertado a **LOCAÇÃO** de fração ideal de área útil de bem imóvel, situado no Segundo Pavimento do Centro Administrativo pertencente à **LOCADORA,** pelas disposições legais aplicáveis à espécie, e especialmente pelas cláusulas e condições adiante elencadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DO CONTRATO

O bem objeto do presente contrato é uma sala de aproximadamente 25,00 m² (vinte e cincos metros quadrados) localizada no 2º piso do Centro Administrativo da **LOCADORA**, situado no interior da sede desta, à Rod. José Carlos Daux, 3.854, bairro Saco Grande, Florianópolis -SC, CEP 88032-005.

Parágrafo único – Aplica-se o presente contrato e o uso e finalidade do presente objeto, exclusivamente à instalação da escola de língua inglesa.

CLÁUSULA SEGUNDA - DOS VALORES E FORMA DE PAGAMENTO

Pelas condições aqui acordadas, a **LOCATÁRIA** pagará mensalmente à **LOCADORA** o valor de R$ 1.015,00 (hum mil e quinze reais) referente ao aluguel, acrescido de taxa de serviço no valor mensal de R$ 135,00 (cento e trinta e cinco reais), ambos com vencimento no quinto dia útil do mês subsequente ao da locação.

Parágrafo Primeiro - O pagamento será realizado mediante boleto bancário a ser fornecido pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA,** em até 05 dias antes do seu vencimento, que será recebido pela LOCATÁRIA através de e-mail: fabio@wayupenglish.com

Parágrafo segundo - A taxa de serviços engloba os serviços abaixo especificados:

I. Energia Elétrica;
II. Água;

III. IPTU;
IV. Limpeza da Sala (semanal);
V. Internet;
VI. Limpeza do ar condicionado (anual);

CLÁUSULA TERCEIRA – DA RESCISÃO

Opera-se de pleno direito a imediata rescisão da locação, sem direito à indenização ou qualquer tipo de reclamação pela **LOCATÁRIA**, caso:

I. Venha a **LOCATÁRIA** a transferir ou sublocar o espaço objeto deste contrato, sem a anuência da **LOCADORA**;

II. a utilização não seja a estipulada no parágrafo primeiro da Cláusula Primeira do presente contrato;

III. no caso de inadimplência da **LOCATÁRIA**.

Parágrafo Primeiro: Caso a **LOCATÁRIA** deseje encerrar a locação antes do término da vigência, poderá fazê-lo mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias e o pagamento de 2 (duas) vezes o valor do aluguel mensal a título de multa;

Parágrafo Segundo: Caso a **LOCADORA** deseje encerrar a locação antes do término da vigência, poderá fazê-lo sem ônus, mediante aviso prévio de 60 (sessenta dias).

CLÁUSULA QUARTA – DA RESTITUIÇÃO

Findo o prazo do presente contrato, ou requisitada a devolução do imóvel por um dos motivos elencados na cláusula anterior, se não for o bem restituído até a data do fim do contrato ou da rescisão contratual, fica desde logo convencionado pagamento à **LOCADORA** de multa contratual no valor de R$100,00 (cem reais) por dia de atraso na restituição do mesmo.

Parágrafo Único: Não ocorrendo a devolução espontânea estará automaticamente caracterizada a posse injusta, autorizando a **LOCADORA** a intentar ação judicial competente para reintegrar-se na posse. Neste caso, todas as despesas processuais e honorários advocatícios despendidos deverão ser integralmente ressarcidos pela **LOCATÁRIA**, sem prejuízo das multas e demais perdas e danos constatadas.

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

A **LOCATÁRIA** obriga-se a zelar pela integridade do bem como se seu fosse, restituindo-o ao término do contrato, ou quando requisitado, nas

mesmas condições em que o recebeu, respondendo por perdas e danos, ressalvado o desgaste natural com o tempo.

Parágrafo Primeiro: Manter fechadas todas as portas de acesso às dependências que estejam no limite de sua área de atuação, identificadas na cláusula primeira do presente contrato, comprometendo-se a **LOCATÁRIA** a conservar a área em perfeitas condições de uso, atendendo os padrões exigidos pela **LOCADORA** no tocante a higiene, limpeza e nível de ruídos sonoros.

Parágrafo Segundo: A **LOCATÁRIA** responsabiliza-se por qualquer ato ou fato ocorrido no local cedido, responsabilizando-se inclusive por eventual conduta inadequada das pessoas que estiverem nas dependências da **LOCADORA** sob suas ordens.

Parágrafo Terceiro: A inadimplência do pagamento previsto na cláusula terceira implicará na rescisão antes do término e na imediata desocupação do imóvel objeto do presente contrato, sem prejuízo da cobrança relativa aos valores remanescentes.

Parágrafo Quarto: A **LOCATÁRIA** compromete-se a informar a nominata do seu quadro de alunos sempre que solicitado pela **LOCADORA**.

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

A **LOCADORA** entregará o objeto que trata a cláusula primeira, contendo um aparelho de ar condicionado do tipo Split e ramal telefônico, cuja manutenção ficará a cargo da **LOCADORA**.

Parágrafo Primeiro: Obriga-se a **LOCADORA** a disponibilizar à **LOCATÁRIA** a manutenção e higiene das áreas comuns do prédio em que está situado imóvel objeto do presente contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA MANUTENÇÃO E BENFEITORIAS

Fica expressamente proibida a realização de qualquer benfeitoria na edificação, salvo se precedida de prévia e expressa autorização da **LOCADORA**. Neste caso não assistirá a **LOCATÁRIA** direito algum de indenização/ ressarcimento ou exercício de direito de retenção, pois tais benfeitorias serão definitivamente incorporadas ao imóvel.

Parágrafo Primeiro: Eventuais gastos ou despesas efetuadas pela **LOCATÁRIA** em prol do imóvel e seus acessórios não ensejarão qualquer direito a ressarcimento ou indenização.

Parágrafo Segundo: A manutenção de ramal telefônico e do aparelho de ar-condicionado, relacionados na cláusula sétima, serão executados pela **LOCADORA** ou empresa por ela contratada, obrigando a **LOCATÁRIA** a permitir acesso ao local para a realização dos serviços.

Parágrafo Terceiro: A **LOCATÁRIA** se obriga a atender a todas as exigências dos Poderes Públicos constituídos, bem como a quitar todas as multas a que der causa, durante a vigência deste contrato, sem direito à restituição por parte da **LOCADORA**.

CLÁUSULA OITAVA – DA NATUREZA DO CONTRATO

Correrá por conta e responsabilidade exclusiva da **LOCATÁRIA** todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais e de acidentes de trabalho decorrentes da relação empregatícia entre estas e seus prepostos ou empregados que forem designados para a execução das obrigações contraídas no presente instrumento, durante sua vigência.

CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

O presente contrato terá vigência de 12 (doze) meses a contar da data de sua assinatura, devendo o imóvel ser restituído diretamente à **LOCADORA** ao término deste prazo, nas condições em que fora cedido.

Parágrafo Único - No entanto, poderá este contrato ser renovado por igual período, de forma expressa, através de termo aditivo.

CLÁUSULA DÉCIMA– DO FORO

Elegem os contratantes o foro da Comarca da Capital do Estado de Santa Catarina para dirimir eventuais controvérsias oriundas do presente contrato, com renúncia de outro por mais privilegiado que seja.

E por estarem livremente justos e contratados, cientes das obrigações contraídas e das consequências de sua inobservância, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas, obrigando-se por si e por seus sucessores.

Florianópolis, 21 de janeiro de 2020

LOCADORA: _____
Associação Catarinense de Medicina – ACM
Dr. Ademar José de Oliveira Paes Junior - Presidente

LOCATÁRIA: _____
Fábio Augusto Ferreira Penteado – Way Up English

Testemunha 1. _____
Nome: CPF: 054785958-11

Testemunha 2 . _____
Nome: CPF: