DocuSign Envelope ID: B7F80DCB-2B9A-4A01-B516-4006C8BC66A6

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Por este contrato particular de locação, de um lado como Locadora a **ASSOCIAÇÃO CATARINENSE DE MEDICINA – ACM**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 83.901.298/0001-38, estabelecida na Rodovia SC 401 – Km 04, nº 3854, Saco Grande, Florianópolis/SC, e-mail acm@acm.org.br, neste ato representada por seu representante legal, Dr. Ademar Jose de Oliveira Paes Junior, conforme dispõe o Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**, e de outro lado como Locatária(a) **ARQUITETURA DO SONO COMÉRCIO DE COLCHÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.349.153/0001-98**,** estabelecida na Avenida Madre Benvenuta, nº 1318, Santa Mônica, Florianópolis/SC, e-mail administrativo@arqdosono.com.br , doravante denominada **LOCATÁRIA,** neste ato subscrito por sua representante legal, **JOSELENE MENDES**, brasileira, empresária, em união estável,, residentes na Rua José Francisco Dias Areias, Nº 533, Trindade, Florianópolis/SC, inscrita no CPF/MF sob nºCPF 624.405.559-20, contrata a locação do imóvel sito à na Rodovia SC 401 – Km 04, nº 3854, Saco Grande, Florianópolis/SC, constituído de área antes denominado como cozinha industrial, agora passa a ser denominado como depósito**,** cuja a área encontra- se discriminada segundo planta e termo de vistoria em anexo, que passam a fazer parte integrante do presente contrato.

CLÁUSULA PRIMEIRA - PRAZO DE LOCAÇÃO

O prazo de locação é de **24 (vinte e quatro)** meses, iniciando-se dia **07 de maio de 2021** e terminando dia **07 de maio de 2023.** Não havendo denúncia por parte da **LOCADORA**, a locação ficará automaticamente prorrogada por lapso indeterminado, em consonância com o artigo 56 do Estatuto Locatício em vigor, permanecendo íntegra todas as disposições ajustadas no presente instrumento, inclusive, as atinentes à garantia locatícia, que se estenderá até a efetiva devolução do imóvel, por força do que dispõe o art. 39 da mesma legislação.

DocuSign Envelope ID: B7F80DCB-2B9A-4A01-B516-4006C8BC66A6

CLÁUSULA SEGUNDA - VALOR DA LOCAÇÃO

O aluguel mensal livremente convencionado será de **R$ 3.000,00 (três mil reais)** nos primeiros doze meses de contrato, ou seja, os locatícios vencidos **até 07 de maio de 2022.** A partir desta data o aluguel mensal será de **R$ 4.000,00 (quatro mil reais)**, valor que vigorará até o término dos 24 meses de vigência do contrato.

§ 1º - A partir do término, em não havendo denúncia ou extinção do presente contrato por qualquer outro motivo, as partes repactuarão o valor do locatício, ficando desde já acordado que, no mínimo, sofrerá reajuste anual com base no coeficiente de atualização acumulado pelo IGP-M (FGV), na impossibilidade deste, pelo IPC (FGV), ou ainda por outro índice que for determinado por Lei, incidentes a partir de 07 de maio de 2022, havendo possibilidade de renegociação caso estes índices atinjam percentuais acima da valorização média da região.

§ 2º - Havendo alterações no plano econômico governamental, a periodicidade do reajuste do locativo acompanhará automaticamente e independentemente de qualquer autorização, a menor possível e permitida por Lei.

§ 3º - À Locatária, além do aluguel mensal, caberá o pagamento de todos os tributos (impostos/taxas) que incidirem sobre o imóvel locado, sejam eles municipais, estaduais ou federais. Da mesma forma caberá a responsabilidade pelo pagamento de taxas de água/esgoto, energia elétrica, seguro contra incêndio, todas as que incidam ou venham incidir sobre o imóvel locado, conforme preceituam os art. 22 e 23 do diploma locatício, podendo os aludidos encargos e acessórios serem cobrados no próprio recibo do aluguel. A Locatária declara ciência de que as referidas taxas podem ser cobradas de acordo com os medidores específicos instalados na área locada.

§ 4º - O aluguel e os encargos contratuais deverão ser pagos através de transferência bancária para o Banco: 136 - UNICRED COOPERATIVA, Agência: 1109, Conta: 5429-1, pertencente à ASSOCIAÇÃO CATARINENSE DE MEDICINA – ACM, CNPJ: 83.901.298/0001-38. Qualquer alteração nesta ordem de pagamento, será comunicada por escrito pelo **Locadora,** através do email constante no preâmbulo do presente contrato, em até 48 horas antes do vencimento que ocorrerá todo dia 10 de cada mês.

§ 5º - No tocante ao seguro a Locatária autoriza a Locadora a emitir a respectiva

DocuSign Envelope ID: B7F80DCB-2B9A-4A01-B516-4006C8BC66A6

apólice, baseado no valor de mercado do imóvel, o valor a ser pago pela locatária será definido com base na diferença entre duas cotações do seguro, uma contemplando o depósito de colchões e outra sem o mesmo. Anualmente, durante o transcurso do contrato, serão realizadas novas cotações para atualização dos valores referente à apólice, e o pagamento será sempre de responsabilidade da Locatária reembolsando a Locadora no 1º (primeiro) mês de vigência da apólice.

§ 6º - No tocante ao aluguel fica estabelecido entre as partes carência de 30 (trinta) dias contados do início da vigência deste contrato, permanecendo a data prevista na **CLÁUSULA PRIMEIRA**, para efeito pagamento dos demais locatícios, de prazo e periodicidade dos reajustes locatícios.

§ 7º - A Locatária não poderá reter pagamento do aluguel mensal ou outros encargos sob a alegação do não atendimento a suas eventuais exigências.

§ 8º- A falta de pagamento do aluguel no prazo determinado, autorizará a Locadora a promover a competente ação de despejo, independentemente de qualquer aviso a Locatária ou a seus fiadores.

§ 9º - O recebimento do aluguel após o prazo previsto neste contrato não produzirá efeito quanto a modificação do prazo de pagamento, sendo assim mera tolerância por parte da Locadora em não promover de imediato ação de despejo, sujeito a Locatária, no entanto, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do aluguel e demais encargos, sempre que deixar de pagar até o dia 1º (primeiro) do mês seguinte ao vencido, além da correção apurada pelo IGP-M (FGV), ou na falta deste, por outro indexador oficial, com aplicação "pro rata", sujeitando-se ainda a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, e a possíveis despesas com a cobrança administrativa ou judicial, inclusive honorários de advogado em 20% (vinte por cento).

§ 10°- Na hipótese de ser proposta ação de despejo por falta de pagamento, a Locatária, ao purgar a mora ou mesmo em execução, deverá pagar multa de 10% (dez por cento) sobre tudo o que for devido, nos termos do Art. 62, II-B da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA TRANSFERÊNCIA OU SUBLOCAÇÃO

O imóvel objeto do presente contrato destina-se exclusivamente ao uso como

DocuSign Envelope ID: B7F80DCB-2B9A-4A01-B516-4006C8BC66A6

depósito de colchões e materiais relativos às atividades comerciais para depósito no ramo de colchões e afins da **Locatária**, sendo terminantemente proibido, sob pena de despejo, a sublocação, cessão, transferência, mudança do ramo comercial, transformação do imóvel residencial em comercial e vice-versa ou sub-rogação do presente contrato, no todo ou em parte, salvo consentimento prévio e por escrito da Locadora.

§ Único - Será de integral responsabilidade da Locatária a averiguação, conquista e manutenção no período em que permanecer no imóvel, dos alvarás e licenças de instalação e funcionamento, assim como eventuais solicitações dos poderes públicos atinentes às atividades a serem exercidas pelo Locatária declinados na presente cláusula.

CLÁUSULA QUARTA - OUTRAS OBRIGAÇÕES

A Locatária se obriga a zelar pelo imóvel locado e suas dependências e a conservá-lo em perfeitas condições de higiene e segurança, mantendo em perfeito funcionamento as instalações, custeando por sua exclusiva responsabilidade os reparos e consertos que o imóvel necessitar, substituindo de imediato qualquer peça ou utensílio que venha a se estragar.

§ 1º - Durante a locação, a Locadora não fará no prédio qualquer obra, conserto ou melhoramento, ficando outrossim, a cargo da Locatária todas as obras de conservação e manutenção que o mesmo vier a necessitar. Desta forma a Locatária declara haver recebido o prédio nas condições descritas no documento - recibo de entrega das chaves e instalações existentes - e que contém ainda a discriminação do estado de conservação dos mesmos, nos termos do Art. 22 inc. V da Lei do Inquilinato em vigor, exceto uma reforma inicial incluindo a quebra de algumas paredes internas, conforme será especificado no termo de vistoria a ser assinado antes do início da transferência efetiva da posse a **Locatária.**

§ 3º - A **Locatária** não poderá fazer no imóvel qualquer alteração ou modificação, quer útil ou necessária sem a autorização da Locadora e não poderá alegar retenção pelas acessões e benfeitorias que porventura venha a fazer, nem pedir

DocuSign Envelope ID: B7F80DCB-2B9A-4A01-B516-4006C8BC66A6

indenizações pelas mesmas as quais ficarão pertencendo a **Locadora**, podendo esta mandar tirá-las por conta da **Locatária** se assim convier.

§ 4º - A **Locatária** se obriga a fazer chegar às mãos da Locadora todas as intimações ou avisos de autoridade pública dentro de 48 (quarenta e oito) horas, sob pena de responder por eventuais multas e prejuízos causados, em consonância com o Art.23, VII da Lei Locatícia.

§ 5º - A **Locadora** por si, procurador ou preposto, poderá vistoriar periodicamente o imóvel locado a fim de verificar o exato cumprimento das obrigações contratuais, tendo o cuidado de avisar a **Locatária** com a devida antecedência. No caso da **Locadora** pretender dar outra destinação ao imóvel após o encerramento do prazo da locação, a Locatária permitirá a visita dos interessados, podendo, entretanto, fixar um horário não inferior a 4 (quatro) horas diárias.

§ 6º - Finda a locação, o imóvel será devolvido nas mesmas condições em que o tenha recebido a Locatária, procedendo-se a necessária vistoria, baseada no documento assinado quando da entrega das chaves, obrigando-se assim, se for o caso, a reparar o que estiver estragado, inclusive a pintura, que deverá estar nas mesmas condições em que foi entregue o prédio à Locatária, bem como apresentar quitação total de luz elétrica e de outras despesas previstas no presente contrato.

§ 7º - Havendo danos no imóvel locado, e se a Locatária não proceder de forma imediata o respectivo conserto, ao propor ação pela indenização dos danos a Locadora terá direito à correção do montante, tudo de conformidade com o Art. 23 incisos III e V da Lei 8.245/91.

§ 8º - Somente o recibo final da entrega das chaves, fornecido pela **Locadora**, fará cessar a responsabilidade da **Locatária** e seus fiadores, dando como regularmente devolvido o imóvel locado. Esta situação se verificará após o exato cumprimento de todos os termos deste contrato e da indenização por todos os danos porventura causados ao imóvel.

CLÁUSULA QUINTA - OUTRAS DISPOSIÇÕES

Se, por motivo de necessidade urgente de obras no prédio a Locatária tiver de desocupá-lo, o tempo de sua ausência ser-lhe-á restituído mediante correspondente

DocuSign Envelope ID: B7F80DCB-2B9A-4A01-B516-4006C8BC66A6

prorrogação deste contrato.

§ 1º - A Locadora não se responsabiliza de modo algum pelos prejuízos que a **Locatária** venha a sofrer decorrentes de incêndio, tempestades, inundações e outras formas de prejuízos, a que a Locatária estará sujeita, devendo caso queira cobrir-se contra esses riscos, custear os necessários seguros.

§ 2º - Na hipótese de mudança de residência ou domicílio dos fiadores, a **Locatária** se obriga a apresentar outros, de livre aceitação da Locadora, no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de haver de imediato, a rescisão do presente contrato, se assim quiser o Locadora, com o término automático da locação. O mesmo dispositivo se aplica em caso de falecimento dos fiadores, falência, insolvência, condenação com pena de reclusão.

§ 3º - No caso de ser o imóvel desapropriado, ficará rescindida a locação e a Locadora fica isenta de qualquer responsabilidade perante a **Locatária**, que poderá agir contra a expropriadora.

§ 4º - No caso de a locação ser para fins comerciais, a **Locatária** desde já declara não haver pago o "PONTO" comercial, razão porque findo o contrato não poderá a mesma pedir qualquer indenização.

§ 5º - A **Locatária** terá a sua disposição duas vagas de estacionamento localizadas nas imediações da área locada, a ser indicada pela **Locadora**.

§ 6º - As pessoas que adentrarem a área onde se situa o imóvel de deverão ser identificadas com no mínimo 48 horas de antecedência, constando nome completo, número de documento de identificação a ser apresentado na portaria antes do ingresso. Os dados de identificação deverão ser remetidos por e-mail à **Locadora** no e-mail que consta do preâmbulo do presente contrato.

CLÁUSULA SEXTA - DOS FIADORES

A **Locatária** apresenta como fiadores e principais pagadores o Sr. **EDISON ALBERTO MUNIZ GAUBERT**, brasileiro, empresário, em união estável, residente e domiciliado na Rua José Francisco Dias Areias, no 533, bairro Trindade, Florianópolis, SC, CEP 88036-120 e inscrito no CPF/MF sob nº 269.879.370-87, e-mail gaubert978@gmail.com e a Sra. **JOSELENE MENDES**, brasileira, empresária, em

DocuSign Envelope ID: B7F80DCB-2B9A-4A01-B516-4006C8BC66A6

união estável, residentes na Rua José Francisco Dias Areias, Nº 533, Trindade, Florianópolis/SC, inscrita no CPF/MF sob nº 624.405.559-20 e RG 1661230 SSP-SC, email joselene2310@gmail.com os quais solidariamente se responsabilizam por todas as obrigações decorrentes do presente contrato, até a efetiva devolução do prédio nas condições constantes no termo de vistoria que faz parte integrante deste instrumento (CLÁUSULA 4ª, Parág.2º, - Art. 22, inc. V da Lei 8.245/91), inclusive, honorários de advogado, multa contratual, despesas e custas no caso de procedimento judicial, renunciando assim expressamente os benefícios legais que dispõem em contrário.

§ 1º - Em se tratando de fiadores casados ou em regime de união estável, a assinatura do cônjuge/companheiro dá-se por imposição legal, mais principalmente ainda para caracterizar ter sido a fiança prestada pelo casal em conjunto e solidariamente, daí porque o falecimento de um deles não exime a responsabilidade contratual do cônjuge/companheiro sobrevivente.

§ 2º - As obrigações ora assumidas pelos fiadores estendem-se por todo o período em que a **Locatária** permanecer no imóvel locado (Art. 39 da Lei 8.245/91), quer em virtude de prorrogação ou recusa de devolução por parte da **Locatária**, inclusive pelos reajuste do aluguel, majorados amigavelmente ou por força de lei, mesmo que os fiadores não tenham tomado ciência do reajuste.

§ 3º - Vencido o prazo contratual e se a **Locatária** permanecer no imóvel, a locação ficará prorrogada dentro dos limites da lei, o aluguel será corrigido de imediato na forma pactuada (**CLÁUSULA SEGUNDA**), onde efetivamente persistirá a responsabilidade integral dos fiadores enquanto a inquilina não proceder a devolução das chaves (Art. 39 da Lei 8.245/91).

§ 4º - A eventual denúncia da fiança ora prestada deverá obedecer os comandos emanados pela Lei do inquilinato, com as alterações introduzidas pela Lei 12.112/09.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA DESOCUPAÇÃO

A desocupação do imóvel antes do prazo contratual importará no pagamento da multa equivalente a 2 (dois) meses de aluguel, enquanto o contrato for de prazo determinado, com aplicação proporcional, consoante a novo artigo 4º da Lei do inquilinato. Na hipótese de vir compulsoriamente passar a prazo indeterminado a

DocuSign Envelope ID: B7F80DCB-2B9A-4A01-B516-4006C8BC66A6

Locatária poderá isentar-se do pagamento da multa, se avisar por escrito à **Locadora** com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. Na falta do aviso neste caso, será igualmente devida a multa correspondente a 01 (hum) mês do valor do aluguel que estiver em vigor.

CLÁUSULA OITAVA - INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS

A **Locatária** deverá atender às suas expensas todas as exigências que eventualmente os poderes públicos venham a exigir para o perfeito funcionamento do ramo do negócio a que se propôs na **CLÁUSULA TERCEIRA**, não podendo findo a locação, pleitear indenização pelas benfeitorias eventualmente levadas a efeito, nem alegar retenção. A **Locatária** se obriga também a manter às suas expensas extintores de incêndio devidamente carregados, de forma a atender à prevenção contra sinistros, tudo de conformidade com as normas estabelecidas pelo Corpo de Bombeiros de Santa Catarina.

CLÁUSULA NONA - DA ELEIÇÃO DO FORO

As partes elegem o foro da Comarca de Florianópolis - S.C. para dirimir quaisquer questões resultantes deste instrumento contratual, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que for. Na hipótese da execução contra a Locatária e/ou fiadores, e residindo estes em outra Comarca poderá a Locadora optar pelo foro de eleição, ou pelo domicílio dos referidos.

§1º - A **Locatária**, bem como os **fiadores**, autorizam expressamente que em caso de demanda judicial, se efetue a comunicação processual (citação, intimação ou notificação), através de correspondência com aviso de recebimento, com fulcro no Art.58, inc. IV do Estatuto Locatício, inclusive por e-mail.

§2º - Da mesma forma, **Locatária** e os **fiadores**, autorizam expressamente que qualquer comunicação, aviso, carta, interpelação ou notificação, seja realizada pelo e-mail constante deste contrato.

§ 3º- A **Locatária** e **fiadores** em caráter irrevogável e irretratável, outorgam-se

DocuSign Envelope ID: B7F80DCB-2B9A-4A01-B516-4006C8BC66A6

mutuamente os poderes para receber citação, intimação ou notificação em ação que se refira a relação de locação, podendo reconhecerem a procedência do pedido, transigir, renunciar direitos, usando esses poderes somente em processo relacionado com o imóvel, objeto deste contrato, inclusive em ação de execução ou de conhecimento relativo a cobrança de alugueres, custas e honorários.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS

A **Locatária** e os **fiadores** abaixo assinados se responsabilizam pelas informações prestadas através dos documentos remetidos, comprometendo-se a informar à **Locadora** através do e-mail citado no preâmbulo, qualquer alteração ou mudança de endereço capaz de prejudicar sua localização, ficando cientes, desde já, que a omissão no fornecimento de tais dados importará no envio de correspondências para os endereços anteriormente fornecidos e, via de consequência, considerar-se-á cumprida a determinação legal.

E por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento à vista das testemunhas abaixo, em 2 (duas) vias de igual teor, depois de lido e achado conforme.

Florianópolis, 07 de maio de 2021.

DocuSigned by:
Ademar José de Oliveira Paes Junior
BF16F18265E3414...

ASSOCIAÇÃO CATARINENSE DE MEDICINA – ACM
ADEMAR JOSÉ DE OLIVEIRA JUNIOR - CPF/MF 020.071.619-07

DocuSigned by:
Joselene Mendes
Assinado por: ARQUITETURA DO SONO COMERCIO DE COLCHOES LT...
CPF: 62740555920
Data/Hora da Assinatura: 11/05/2021 | 19:05:54 BRT
ICP Brasil
295D8ECF456943709A18EB7DADE7DA21

ARQUITETURA DO SONO COMÉRCIO DE COLCHÕES LTDA
JOSELENE MENDES - CPF/MF 624.405.559-20

DocuSign Envelope ID: B7F80DCB-2B9A-4A01-B516-4006C8BC66A6

FIADORES:

DocuSigned by:
Assinado por: ARQUITETURA DO SONO COMERCIO DE COLCHOES LT...
CPF: 62740555920
Data/Hora da Assinatura: 11/05/2021 | 19:03:30 BRT
ICP Brasil
CA2F121A719A4D238E0CF2B60F273780

JOSELENE MENDES - CPF/MF 624.405.559-20

DocuSigned by:
10D03A1740564BF...

EDISON ALBERTO MUNIZ GAUBERT - CPF/MF 269.879.370-87

TESTEMUNHAS:

_____

Nome:

CPF:

_____

Nome:

CPF: