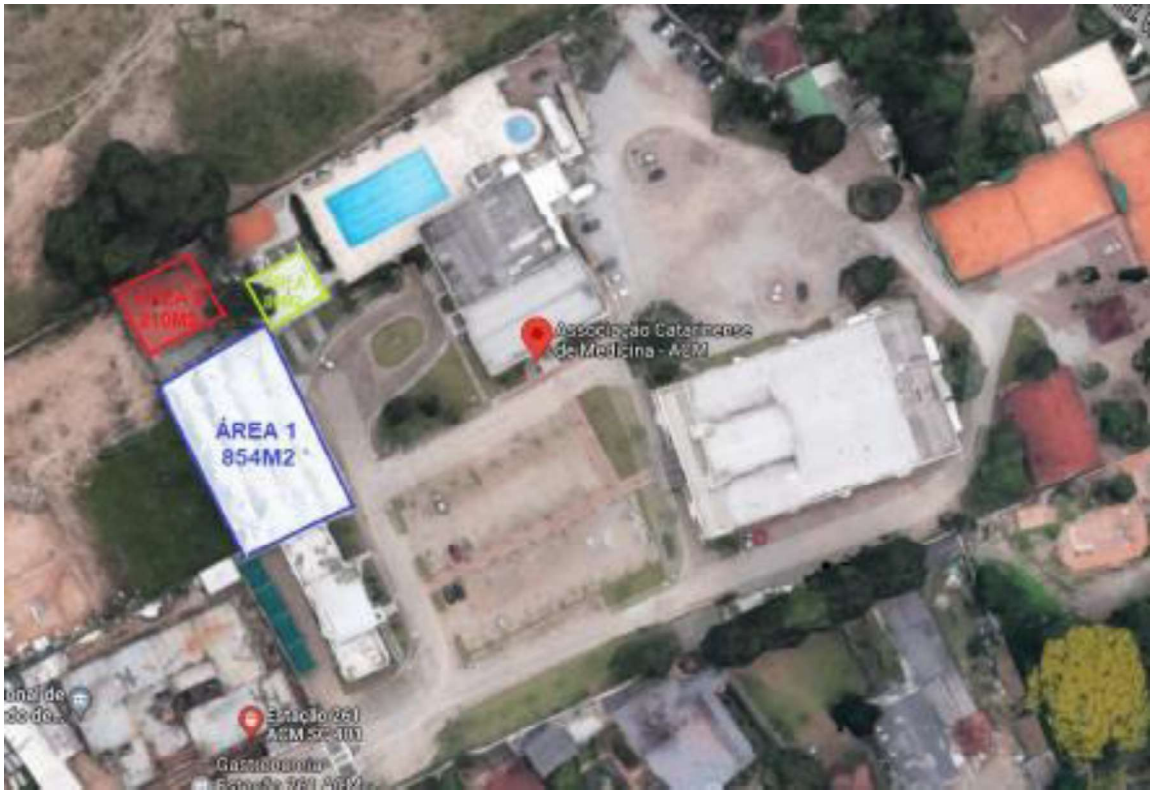
DocuSign Envelope ID: 1E09752A-55B4-450D-8D55-09660C075918

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

A. Imóvel locado: O objeto do presente corresponde a 3 (três) áreas denominadas como "**ÁREA 1**", esta primeira com tamanho de 854m^2 (oitocentos e cinquenta e quatro metros quadrados), a segunda denominada "**ÁREA 2**" com tamanho total de 210m^2(duzentos e dez metros quadrados), e ao final a terceira denominada "**ÁREA 3**" com tamanho total de 86m^2(oitenta e seis metros quadrados), conforme descrição ilustrativa demostrada na "situação A" da imagem ilustrativa abaixo:



B. Locadora: 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, neste ato representada por seu representante legal, Dr. Ademar Jose de Oliveira Paes Junior, conforme dispõe o Estatuto Social, e-mail : acm@acm.org.br;

DocuSign Envelope ID: 1E09752A-55B4-450D-8D55-09660C075918

C. Locatária: RAVENNA ESPORTES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n. 43.488.476/0001-26, com sede social localizada na Rua Jeronimo Coelho, n. 383, Sl. 904, Centro, Florianópolis – SC, CEP: 88.010-030, neste ato representada pelo seu sócio administrador, Sr. Rodrigo Xavier de Castro, brasileiro, casado, portador do RG. 4.650.329-3, CPF: 047.981.889-48, residente e domiciliado na Avenida dos Búzios, 3187, apto 202, Jurere Internacional, Florianópolis – SC, CEP 88.053-301 e-mail ravennabt@hotmail.com.

D. Fiadores: MARCELO MOTA OLIVEIRA, brasileiro, empresário, residente e domiciliado na Rua Prof. Ayrton Roberto de Oliveira, n. 20, apto 706 B, Itacorubi, Florianópolis – SC, CEP: 88.034-050, e-mail mota15@uol.com.br, e **RODRIGO XAVIER DE CASTRO**, brasileiro, advogado, portador do RG n. 46503293, CPF n. 047.981.889-48, residente e domiciliado na Av. dos Búzios 3187, Jurerê Internacional, Florianópolis – SC, rxcrodrigo@hotmail.com.

Pelo presente contrato de locação, por instrumento particular, instituído na melhor forma de direito, e segundo as disposições legais pertinentes (Lei 8.245/91) fica ajustada à locação comercial do imóvel determinado na letra **"A"**, entre as partes já qualificadas, **LOCADORA** na letra **"B"**, e **LOCATÁRIA** na letra **"C"**, mediante garantia dos **FIADORES** definidos na letra **"D"**, as cláusulas e condições seguintes:

DO PRAZO

Cláusula Primeira: O prazo da locação é de **50 (cinquenta meses)**, com início em **24/09/2021** e término em **24/12/2025.**

DO PREÇO

Cláusula Segunda: O aluguel mensal ora livremente convencionado das áreas descritas do imóvel comercial descrito na letra "A" é de **R$ 10.000,00 (dez mil reais)**, com reajuste anual, sempre no mês de dezembro de cada ano, sendo o próximo reajuste em 24/12/2022, pela variação do IGP-M – Índice Geral de Preços, ou por índice que venha a o substituir.

DocuSign Envelope ID: 1E09752A-55B4-450D-8D55-09660C075918

Parágrafo Primeiro: Fica estabelecido o prazo de carência de 60 (sessenta dias) para pagamento do aluguel previsto na cláusula segunda, a contar da assinatura do presente instrumento, sendo que durante este período a **LOCATÁRIA** pagará somente taxas e tributos referentes à área locada.

Parágrafo Segundo: O aluguel poderá ser depositado em conta corrente de titularidade da **LOCADORA**, ou poderá ser pago através de boleto bancário a ser expedido pela **LOCADORA**, ficando a forma de adimplemento a critério da **LOCADORA.**

Parágrafo Terceiro: O pagamento acima descrito será feito no último dia útil do mês anterior ao uso e será referente ao mês subsequente, sendo efetuado o pagamento da locação de forma antecipada.

Parágrafo Quarto: Correrão por conta da **LOCATÁRIA**, vencíveis desde o primeiro mês de locação, todas as taxas de água e esgoto, lixo, impostos, seguro de incêndio da unidade, entre outros referentes ao imóvel locado, de forma proporcional à área locada, as quais serão pagas sempre da data de seu respectivo vencimento, qualquer que venha a ser o sistema de cobrança.

DO PAGAMENTO EM ATRASO

Cláusula Terceira: Caso haja atraso no pagamento do aluguel, encargos ou outras responsabilidades assumidas pelo presente contrato ficará a **LOCATÁRIA** sujeita ao pagamento de correção monetária pelo IGP-M, acrescidos de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do(s) aluguel(res),e do pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, independentemente da retomada do imóvel por parte da **LOCADORA**.

DA FINALIDADE, TRANSFERÊNCIA OU SUBLOCAÇÃO

Cláusula Quarta: O imóvel objeto do presente contrato destina-se exclusivamente ao uso com as atividades de Beach tênis, vôlei de praia, peteca de praia, ou seja esportes de areia e a exploração da churrasqueira e bar para venda de bebidas em geral, lanches natural e eventos relacionados com tal atividades, sendo

DocuSign Envelope ID: 1E09752A-55B4-450D-8D55-09660C075918

terminantemente proibido, sob pena de despejo, a sublocação, cessão, transferência, mudança do ramo comercial, transformação da finalidade de uso do imóvel ou sub-rogação do presente contrato, no todo ou em parte, exceto com autorização expressa da **LOCADORA**.

Parágrafo Único - Será de integral responsabilidade da **LOCATÁRIA** a averiguação, e manutenção no período em que permanecer no imóvel, dos alvarás e licenças específicas de instalação e funcionamento, assim como eventuais solicitações dos poderes públicos atinentes às atividades a serem exercidas pela **LOCATÁRIA** declinados na presente cláusula e que se fizerem necessárias ao cumprimento do presente contrato.

OBRIGAÇÕES

Cláusula Quinta: 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 danificada, na forma do Art.23 inc. V da Lei 8.245/91, mantendo as calçadas de acordo com o disposto nas posturas municipais, conservando sempre limpos jardins, quintais, cercas, bem como, tratar da manutenção das cercas, muros, portões, portas e tudo que se relacionar com o imóvel locado.

Parágrafo Primeiro: Sendo o imóvel locado parte de um imóvel maior, a **LOCATÁRIA** obriga-se também ao cumprimento do respectivo regimento interno **se houver**, sendo em qualquer hipótese expressamente proibido a permanência de pássaros e animais domésticos. O regimento interno não poderá ter regras contidas que inviabilizem e/ou impossibilitem as atividades fins propostas pela LOCADORA.

Parágrafo Segundo: 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 a(o) proprietária(o), em consonância com o Art.23, VII da Lei Locatícia.

DocuSign Envelope ID: 1E09752A-55B4-450D-8D55-09660C075918

Parágrafo Terceiro: 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 de o imóvel ser colocado à venda a **LOCATÁRIA** permitirá a visita dos interessados, podendo, entretanto, fixar um horário não inferior a 4 (quatro) horas diárias.

Parágrafo Quarto : 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 não estiver de acordo com as condições de entrega, inclusive a pintura, que deverá estar nas mesmas condições em que foi entregue o prédio a **LOCATÁRIA**, bem como apresentar quitação total de todas as despesas referentes ao imóvel e ajustadas como de sua responsabilidade através do presente contrato. A presente cláusula acompanhará as especificações do anexo I, que deverá ser entregue a **LOCADORA** e fará parte do presente contrato dentro do período de carência de 60 (sessenta) dias, salvo alteração do prazo proposto pela **LOCATÁRIA** e aceito pela **LOCADORA**.

Parágrafo Quinto: 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.

Parágrafo Sexto: O acesso ao público na sede da ACM ocorrerá preferencialmente entre as 07:00 e 23:00 horas. Horários diferentes do aqui estabelecido, deverá ser comunicado e receber a concordância da **LOCADORA** através do e-mail constante no preâmbulo do presente contrato.

DocuSign Envelope ID: 1E09752A-55B4-450D-8D55-09660C075918

DAS BENFEITORIAS

Cláusula Sexta: A **LOCADORA** está ciente e concorda com as benfeitorias que serão realizadas pela **LOCATÁRIA** nas áreas locadas, com a realização e construção de quadras para esportes de areia as quais ficarão localizadas na "ÁREA 1" conforme descrição preambular, bem como a revitalização e reforma de toda "ÁREA 2 e ÁREA 3", conforme detalhadamente descritos no **anexo I** que fará parte integrante do presente contrato.

DA RESCISÃO FORÇADA E DAS GARANTIAS LOCATÍCIAS:

Cláusula Sétima Em caso de rescisão contratual forçada por culpa única e exclusiva da **LOCATÁRIA**, seja pela infração a qualquer cláusula contratual, ou por infrações ou inadimplementos perante a união, municípios e/ou com terceiros, ficará está sujeita a multa referente ao valor de 2 (dois) aluguéis vigentes à época.

Parágrafo Primeiro: A **LOCATÁRIA** apresenta em garantia ao fiel cumprimento do presente contrato os fiadores descritos na letra "D" do preâmbulo contratual, os quais firmam o presente instrumento com ciência do seu inteiro teor.

DO MARKETING:

Cláusula Oitava: Fica autorizada a utilização, divulgação e venda de espaços de publicidade no imóvel objeto do presente contrato por marcas, empresas e patrocinadores externos, desde que previamente aprovados pela **LOCADORA.**

Parágrafo Primeiro: Os recursos obtidos pela **LOCATÁRIA** advindos de contratos fixos de publicidade e marketing, **realizados na área externa do imóvel locado**, serão divididos entre a **LOCADORA** e a **LOCATÁRIA** na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada parte.

Parágrafo Segundo: A **LOCATÁRIA** já possui alguns patrocinadores e investidores (MANIACS; MORMAII; LAVNOW; IPIRANGA), os quais não fazem parte dos ditames previstos nas cláusulas nona e parágrafo primeiro acima, ficando estes contratos e seus respectivos rendimentos em sua integralidade a **LOCATÁRIA**.

DocuSign Envelope ID: 1E09752A-55B4-450D-8D55-09660C075918

Parágrafo Terceiro: A **LOCATÁRIA** está ciente de que a **LOCADORA** já possui contrato com dois patrocinadores (UNIMED DA GRANDE FLORIANÓPOLIS e UNICRED) que ocuparão espaço publicitário nas dependências locadas sem qualquer custo para a **LOCADORA** ou para seus patrocinadores, em espaço e padrões a serem definidos de comum acordo, e em conformidade ao projeto e as áreas destinadas para espaços publicitários.

DA SUCESSÃO

Cláusula Nona: O presente contrato é obrigatório para as partes e suas obrigações exigíveis nas formas convencionadas, independentes de interpelação ou notificação pessoal ou judicial.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

Cláusula Décima: Fica a **LOCATÁRIA** obrigada a satisfazer por sua conta exclusiva a qualquer exigência dos Poderes Públicos em razão da atividade exercida no objeto da locação, assumindo toda a responsabilidade por qualquer penalidade em que venha incorrer a este propósito e por inobservância das determinações das autoridades.

Cláusula Décima Primeira: A **LOCADORA** disponibilizará para a **LOCATÁRIA**, em suas dependências (estacionamento), de forma gratuita e sem qualquer contraprestação, 35 (trinta e cinco) vagas para veículos, durante todo período contratual, restrito ao período de funcionamento das estruturas a serem montadas na área locada.

Parágrafo Único: A **LOCADORA** não se responsabilizará por qualquer dano decorrente do uso das vagas de estacionamento destinadas ao cumprimento das obrigações assumidas por conta do caput da presente cláusula.

Cláusula Décima Segunda: A **LOCATÁRIA** disponibilizará benefícios exclusivos aos associados da **LOCADORA**, dentre os quais:

- 20% de desconto na locação de quadra;
- 20% de desconto no “rotativo” (sistema de jogos sem aluguel de quadra);

DocuSign Envelope ID: 1E09752A-55B4-450D-8D55-09660C075918

- 2 (duas) horas de utilização de uma quadra de segunda à quinta (horários a definir);
- 2 (duas) horas de utilização de uma quadra aos sábados ou domingos pela manhã ou pela tarde. (exceto em dias de evento);

Parágrafo Primeiro: Demais benefícios serão definidos ao longo da relação contratual, com a concordância das partes e mediante realização de termo aditivo contratual.

Cláusula Décima Terceira: A **LOCATÁRIA** será concedido desocupar o imóvel objeto do presente contrato, após 12 (doze) primeiros meses de locação, mediante aviso prévio e por escrito de 30 (trinta) dias, ficando neste caso, isenta de pagamento de multa pela rescisão antecipada. Permanecendo no imóvel, terá que cumprir o prazo integral da locação.

Parágrafo Único: A presente cláusula só terá validade se a **LOCATÁRIA** estiver com todas as suas obrigações contratuais rigorosamente em dia, mediante notificação prévia com no mínimo 30 (trinta) dias úteis de antecedência, e após vistoria de entrega em que se constate o cumprimento do Parágrafo Sexto da Cláusula Quinta.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula Décima Quarta: Se por motivo de necessidade urgente de obras estruturais e necessárias ao funcionamento das construções existentes no imóvel pertencente a **LOCADORA**, tais como, fornecimento de água, esgoto, infraestrutura elétrica, etc., no prédio e o **LOCATÁRIO** tiver de desocupá-lo, o presente contrato permanecerá suspenso durante o tempo de sua ausência, com a consequente isenção de pagamento de aluguéis e encargos locatícios.

Parágrafo Primeiro: 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**.

Parágrafo Segundo: Na hipótese de necessidade de substituição dos fiadores, a

LOCATÁRIA se obriga a apresentar outros, de livre aceitação da **LOCADORA**, no prazo de 10 (dez) dias úteis, sob pena de haver de imediato, a rescisão do presente contrato, se assim quiser a **LOCADORA**, com o término automático da locação. O mesmo dispositivo se aplica em caso de falecimento dos fiadores, falência, insolvência, ou condenação apenada por reclusão.

Parágrafo Terceiro: No caso de ser o imóvel desapropriado, ficará rescindida a locação e a **LOCADORA** ficará isenta de qualquer responsabilidade perante a **LOCATÁRIA**, que só poderá agir contra o expropriador (a).

Parágrafo Quarto: No caso de a locação ser para fins comerciais, a **LOCATÁRIA** desde já declara não haver pago o fundo de comércio, razão pela qual findo o contrato não poderá a mesma pedir qualquer indenização.

Parágrafo Quinto: Todas as comunicações, notificações, informações, enfim, toda a comunicação oficial, poderá ser feita utilizando os e-mails constantes do preâmbulo do presente contrato, sendo reconhecida pelas partes e anuentes como juridicamente eficaz.

DO FORO

Cláusula Décima Quinta: Os contratantes elegem o foro da Comarca de Florianópolis – SC como competente para as ações oriundas do presente contrato.

E por estarem assim, justos e acertados, após lerem o presente instrumento, assinam em 2 (duas) vias de igual teor na presença das testemunhas abaixo.

Florianópolis (SC), 24 de setembro de 2021.

DocuSigned by:
Ademar José de Oliveira Paes Junior
BF16F18265F3414...

LOCADORA: ASSOCIAÇÃO CATARINENSE DE MEDICINA – ACM
Dr. Ademar Jose de Oliveira Paes Junior

DocuSign Envelope ID: 1E09752A-55B4-450D-8D55-09660C075918

RODRIGO XAVIER DE CASTRO

Assinado de forma digital por RODRIGO XAVIER DE CASTRO
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=AC OAB, ou=16605807000198, ou=VideoConferencia, ou=Assinatura Tipo A3, ou=ADVOGADO, cn=RODRIGO XAVIER DE CASTRO
Dados: 2021.09.23 14:29:39 -03'00'

LOCATÁRIA: RAVENA ESPORTES LTDA
Sr. Rodrigo Xavier, de Castro

MARCELO MOTA OLIVEIRA:03545864910

Assinado de forma digital por MARCELO MOTA OLIVEIRA:03545864910
Dados: 2021.09.24 15:30:08 -03'00'

FIADOR 1: MARCELO MOTA OLIVEIRA

RODRIGO XAVIER DE CASTRO

Assinado de forma digital por RODRIGO XAVIER DE CASTRO
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=AC OAB, ou=16605807000198, ou=VideoConferencia, ou=Assinatura Tipo A3, ou=ADVOGADO, cn=RODRIGO XAVIER DE CASTRO
Dados: 2021.09.23 14:30:24 -03'00'

FIADOR 2: RODRIGO XAVIER DE CASTRO

Tan

ANUENTE: TAMARA TEIXEIRA ARAGÃO OLIVEIRA

GABRIELA TEIXEIRA RODRIGUES ALVES:05662103984

Assinado de forma digital por GABRIELA TEIXEIRA RODRIGUES ALVES:05662103984
Dados: 2021.09.24 14:26:57 -03'00'

TESTEMUNHAS 1
NOME: GABRIELA TEIXEIRA RODRIGUES ALVES
CPF: 056.621.039-84

ARTUR FILOMENO PEREIRA OLIVEIRA

Assinado de forma digital por ARTUR FILOMENO PEREIRA OLIVEIRA
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=AC OAB, ou=16605807000198, ou=Assinatura Tipo A3, ou=ADVOGADO, cn=ARTUR FILOMENO PEREIRA OLIVEIRA
Dados: 2021.09.23 14:31:47 -03'00'

TESTEMUNHAS 2
NOME: ARTUR FILOMENO PEREIRA OLIVEIRA
CPF: 061.280.489-51

DocuSign Envelope ID: 1E09752A-55B4-450D-8D55-09660C075918

Signature: Tamara Aragão Oliveira
Tamara Aragão Oliveira (Sep 24, 2021 16:46 ADT)

Email: tamara.aragao@gmail.com

DocuSign Envelope ID: 1E09752A-55B4-450D-8D55-09660C075918

CONTRATO DE LOCAÇÃO BEACH TENIS ACM - FINAL (1)

Final Audit Report 2021-09-24

Created:	2021-09-24
By:	Ravenna Esportes (ravennaesportes@gmail.com)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAcN0Cdm6L1T7gelw5TUoq3alopc36Dx-2

History

Document digitally presigned by RODRIGO XAVIER DE CASTRO
2021-09-23 - 5:29:39 PM GMT

Document digitally presigned by RODRIGO XAVIER DE CASTRO
2021-09-23 - 5:30:24 PM GMT

Document digitally presigned by ARTUR FILOMENO PEREIRA OLIVEIRA
2021-09-23 - 5:31:47 PM GMT

Document digitally presigned by GABRIELA TEIXEIRA RODRIGUES ALVES:05662103984
2021-09-24 - 5:26:57 PM GMT

Document digitally presigned by MARCELO MOTA OLIVEIRA:03545864910
2021-09-24 - 6:30:08 PM GMT

Document created by Ravenna Esportes (ravennaesportes@gmail.com)
2021-09-24 - 6:33:25 PM GMT

Document emailed to Tamara Aragão Oliveira (tamara.aragao@gmail.com) for signature
2021-09-24 - 6:34:10 PM GMT

Email viewed by Tamara Aragão Oliveira (tamara.aragao@gmail.com)
2021-09-24 - 6:44:26 PM GMT

Document e-signed by Tamara Aragão Oliveira (tamara.aragao@gmail.com)
Signature Date: 2021-09-24 - 7:46:05 PM GMT - Time Source: server

Agreement completed.
2021-09-24 - 7:46:05 PM GMT

Adobe Sign