DocuSign Envelope ID: E9676D30-279A-43BF-8731-00F4F31139C9

CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL 212022

DS CkL

DS RJDR

DS FA

DS ACDM

DS RDCLDR

DS WMBDA

CLÁUSULA I. IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

LOCADOR: ASSOCIACAO CATARINENSE DE MEDICINA – ACM, CNPJ nº 83.901.298/0001-38, com sede à Rodovia José Carlos Daux (ROD SC 401 KM 04), 3854, - Saco Grande - Florianópolis - Santa Catarina - 88032-005, neste ato representada pelo seu representante legal o Dr. ADEMAR JOSÉ DE OLIVEIRA PAES JÚNIOR, brasileiro, casado, médico, CPF nº 020.071.619-07, RG nº 3.562.113-3, residente e domiciliado na Rua Esteves Júnior, 680, apto 502, Centro, Florianópolis-SC conforme dispõe o Estatuto Social.

LOCATÁRIO: CERVEJARIA KAIROS LTDA, CPF 14.663.134/0001-05, com sede na Estrada Cristóvão Machado de Campos, 2741 - Vargem Grande - Florianópolis - Santa Catarina - 88052-600, neste ato representada pelo seu representante legal RICARDO JOSÉ LOPES DA ROSA, brasileiro, casado, empresário, CPF 887.765.819-34, CNH 03212625940 Detran-SC, residente e domiciliado a Rua Pastor William Richard Schisler Filho, 900 apto 422, Itacorubi, 88034-100, Florianópolis -SC.

CLÁUSULA II. IDENTIFICAÇÃO DO FIADOR

Seção 2.01: De acordo com as cláusulas do presente contrato, assina como FIADOR e principal pagador, RICARDO JOSÉ DA ROSA, CPF 029.780.759-53, RG 104.994 SESP-SC, brasileiro, funcionário público federal aposentado, casado com RITA DE CÁSSIA LOPES DA ROSA, CPF 289.622.229-49, RG 110.645 SESP SC ambos residentes e domiciliados a Rua Luiz Pasteur,64, Trindade, 88036-100, Florianópolis-SC.

CLÁUSULA III. OBJETO DE LOCAÇÃO

Seção 3.01: O presente tem como OBJETO, o imóvel de propriedade do LOCADOR, sendo o imóvel situado na Rodovia José Carlos Daux (SC 401 KM 4), 3854, Saco Grande, CEP 88032-005, Florianópolis, Santa Catarina constituído dos espaços descritos abaixo:

a) Salão Restaurante 3
b) Sala de aproximadamente 15 metros situada na parte de trás do salão Restaurante 3
c) Cinco vagas de garagem rotativas
d) Espaço para colocação de um Container do LOCATÁRIO

Seção 3.02: Por este Instrumento Particular as partes supra qualificadas resolvem de comum acordo e de livre e espontânea vontade, firmar um Contrato de Locação, tendo por objeto o imóvel declinado na seção 3.01 a reger-se pelas seguintes cláusulas e condições descritas nas clausulas e seções deste contrato.

CLÁUSULA IV. DA FINALIDADE DO IMÓVEL

Seção 4.01: A Locação é de caráter exclusivamente COMERCIAL para fins de depósito e distribuição de cervejas e chopes, para armazenar materiais de eventos como tendas, chopeiras, mesas, cadeiras e similares, explorando também o local como um showroom para atendimento dos associados do LOCADOR e frequentadores do local não podendo sua destinação ser alterada, substituída ou acrescida de qualquer outra, ficando vedada, igualmente a sublocação, cessão, transferência, mudança do ramo, ou sub-rogação deste contrato, no todo ou em parte, salvo mediante consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

Seção 4.02: O LOCATÁRIO estará obrigado a comunicar por escrito, ao LOCADOR, qualquer mudança nesta relação seja de alguém ocupando ou desocupando o imóvel, sob pena de na omissão incorrer em grave infração contratual incidindo nas medidas judiciais aplicáveis ao caso.

Seção 4.03: O licenciamento da atividade comercial e a permissividade da localização perante os órgãos públicos ficam sob inteira responsabilidade do LOCATÁRIO.

DS CtL

CLÁUSULA V. DO PRAZO DA LOCAÇÃO

DS RJDR

Seção 5.01: O prazo do presente contrato é de 24 (vinte e quatro) meses, iniciando dia 11 de Maio de 2022 com término no dia 10 de Maio de 2024.

DS FA

Seção 5.02: Findo o prazo ajustado a locação é finalizada. Para prorrogação do contrato é necessário firmar um termo aditivo de contrato entre as partes.

DS ACDM

Seção 5.03: Na falta de aviso prévio de 30 (trinta) dias para desocupação do imóvel, ficará o LOCATÁRIO obrigado o pagamento de multa desde já estipulada em 01 (um) mês do valor do aluguel que estiver vigente.

Seção 5.04: No caso da desocupação se dar antes da data de término do contrato o LOCATÁRIO estará obrigado ao pagamento de multa proporcional com base no valor de 3 (três) meses de aluguel vigente na data da rescisão.

DS RDCLDR

CLÁUSULA VI. DO VALOR DA LOCAÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO

DS WMBDA

Seção 6.01: O valor mensal do aluguel é de R$ 7.700,00 (sete mil e setecentos reais) o qual deverá ser pago impreterivelmente até o dia 5(cinco) de cada mês exclusivamente por meio de boleto bancário. Foram concedidos 30 (trinta) dias de carência após a data de início da locação, sendo que o primeiro pagamento de aluguel será realizado dia 05/07/2022.

Seção 6.02: Será enviado digitalmente ao LOCATÁRIO boleto com o valor do aluguel, e outras taxas que incidem sobre o imóvel. Se por algum motivo o LOCATÁRIO não tiver acesso ao referido boleto obriga-se a solicitar a segunda via por telefone (048) 30244800 ou pelo e-mail unidade.237@leardi.com.br ou ir pessoalmente até a administradora, Abreu e Porto Imobiliária Ltda, CNPJ 25.371.161.0001-12 situada a Rua Dr. Carlos Corrêa, nº141, sala 703, Agronômica, Florianópolis/SC, para retirá-lo, sempre respeitando a data de vencimento contratualmente prevista.

Seção 6.03: Além do aluguel mensal o LOCATÁRIO será responsável pelo pagamento de todos os impostos e taxas que incidirem sobre o imóvel, entre eles o IPTU (proporcional a metragem alugada), TCRS (proporcional a metragem alugada), água (conforme uso medido por meio de medidores do LOCADOR e valores vigentes com atuais fornecedores), esgoto (conforme uso medido por meio de medidores do LOCADOR e valores vigentes com atuais fornecedores), energia elétrica (conforme uso medido por meio de medidores do LOCADOR e valores vigentes com atuais fornecedores), seguro contra incêndio e outros impostos que venham a incidir sobre o imóvel, relacionadas à sua ocupação e podendo estes encargos e acessórios ser cobrados no próprio boleto do aluguel.

Seção 6.04: Os impostos e taxas mencionados na seção 6.03 não estão incluídos no período de carência de 30 (trinta) dias mencionado na seção 6.01 e terão seu primeiro vencimento em 05/06/2022.

CLÁUSULA VII. DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO

Seção 7.01: Obriga-se o LOCATÁRIO, no vencimento do primeiro aluguel, a pagar o prêmio de seguro contra incêndio do imóvel locado e autoriza desde já o LOCADOR ou seu representante legal, a emitir a respectiva apólice e renová-lo anualmente enquanto perdurar a locação, se comprometendo a reembolsar os valores do seguro ao LOCADOR juntamente com os aluguéis.

CLÁUSULA VIII. DO REAJUSTE ANUAL

DocuSign Envelope ID: E9676D30-279A-43BF-8731-00F4F31139C9

Seção 8.01: O reajuste do aluguel se dará anualmente, em conformidade com a legislação vigente, contado da data definida na Seção 5.01, tomando-se como base o IGP-M (FGV) (Índice Geral de Preços de Mercado), e no caso de sua extinção, pelo novo índice a ser determinado pelo LOCADOR ou por Lei.

DS CtL

CLÁUSULA IX. DA INADIMPLÊNCIA

DS RJDR

Seção 9.01: O recebimento do aluguel após o prazo previsto neste contrato não gera qualquer direito a alteração do prazo de pagamento, sendo mera tolerância por parte do LOCADOR em não promover de imediato à ação de despejo, sujeitando-se ainda o LOCATÁRIO, ante o atraso, ao pagamento de multa de 10% (dez por cento), juros de mora de 1% ao mês, correção monetária apurada pelo IGP-M (FGV), ou na falta deste por outro indexador oficial, com aplicação "pro-rata-die". Decorridos 10 (dez) dias de inadimplência a contar da data do vencimento do aluguel, a cobrança será por advogados. Neste caso, as possíveis despesas com cobrança administrativa ou judicial, inclusive honorários advocatícios, estes na base de 20% (vinte por cento) em caso de cobrança judicial e 10% sobre a cobrança realizada sem o procedimento judicial, percentuais estes incididos sobre o valor do débito.

DS FA

DS ACDM

DS RDCLDR

Seção 9.02: A falta de pagamento de aluguel e encargos nas datas determinadas constitui o LOCATÁRIO em mora e autoriza o LOCADOR a promover a competente ação de despejo.

DS WMBDA

Seção 9.03: Obriga-se o LOCATÁRIO, na hipótese de ser proposta ação de despejo por falta de pagamento, a pagar a cláusula penal moratória de 10% (dez) por cento sobre o débito, no caso de purgação de mora, que ficará sujeita ao artigo 62, inc. II, alínea "b" da Lei do Inquilinato (8.245/91).

CLÁUSULA X. DA VISTORIA DE ENTREGA DO IMÓVEL E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Seção 10.01: O imóvel objeto deste será entregue ao LOCATÁRIO nas condições descritas no "Termo de Vistoria" no dia da entrega das chaves do imóvel, integrando o presente, obrigando-se a devolvê-lo, uma vez finda a locação, nas mesmas condições em que o recebeu.

Seção 10.02: O LOCATÁRIO receberá uma cópia digital do TERMO DE VISTORIA do estado do imóvel na data de entrega das chaves, ciente de que possui o prazo de 3 (três) dias para reclamar, por escrito, acerca de eventual diferença.

Seção 10.03: O LOCATÁRIO obriga-se por sua conta e responsabilidade, a manter em perfeito estado de conservação o imóvel e a fazer todos os reparos provenientes do uso normal no curso da locação tais como instalações elétricas sanitárias, parte hidráulica, reparos necessários de entupimentos e obstruções na rede de esgoto e água pluvial, revisão e limpeza de calhas, ralos, manutenção de torneiras e registros; e Pintura. Restituindo-os, assim, em perfeito estado quando da entrega do imóvel, sem direito a retenção ou indenização por benfeitorias ou acessões.

Seção 10.04: O LOCATÁRIO obriga-se realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocadas por seus clientes, dependentes, familiares, visitantes e prepostos.

Seção 10.05: Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba o LOCADOR, o LOCATÁRIO é obrigado a consentir, caso tenha de desocupar o imóvel para atender as reformas o prazo da ausência será restituído mediante prorrogação deste contrato. Em caso de recusa por parte do LOCATÁRIO nas reformas proceder à rescisão contratual por infração e o consequente despejo.

Seção 10.06: O LOCATÁRIO permitirá o LOCADOR vistoriar o imóvel, ou a quem este indicar, ficando estipulados que a vistoria realizada será sempre designada em um dia útil da semana em até 5 dias após a solicitação do locador.

DocuSign Envelope ID: E9676D30-279A-43BF-8731-00F4F31139C9

DS CtL

DS RJDR

DS FA

DS ACDM

DS RDCLDR

DS WMBDA

Seção 10.07: O LOCATÁRIO ficará desobrigado nos termos deste contrato, após a real e efetiva desocupação e devolução do imóvel e entrega das chaves, mediante prévia verificação de seu estado e integral quitação dos aluguéis acrescidos das obrigações acessórias correspondentes, e reparos necessários. A simples entrega das chaves para verificação do estado do imóvel não desonera o LOCATÁRIO das demais obrigações aqui avençadas, as quais perdurarão até o final dos eventuais reparos para a sua reposição nas mesmas condições em que foi dada em locação e registrada e entregue ao LOCATÁRIO no termo de vistoria.

Seção 10.08: Obriga-se o LOCATÁRIO a comunicar por escrito ao LOCADOR com antecedência mínima de 30 (Trinta) dias, sobre o seu interesse em desocupar o imóvel e entregar as chaves, devendo apresentar no ato da assinatura do distrato os comprovantes de pagamento de aluguel bem como quaisquer outras obrigações acessórias relativas ao imóvel.

CLÁUSULA XI. VISTORIA DE DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

Seção 11.01: Após a entrega das chaves será agendada uma vistoria gratuita de saída do imóvel no prazo de até 5 (cinco) dias úteis. Não estando o imóvel nas condições que fora entregue, o LOCATÁRIO será notificado por email a fazer os reparos. Caso não proceda os consertos necessários e determinados na vistoria de saída no prazo máximo de 10 (Dez dias) da notificação, o LOCATÁRIO desde já, autoriza o LOCADOR ou seu representante, a proceder os serviços de recuperação, arcando com todas as despesas efetuadas, contra a apresentação de recibos, bem como os aluguéis e demais encargos previstos neste instrumento, até a efetiva finalização dos serviços, com a plena aceitação do LOCADOR. Caso seja necessário mais de uma vistoria de saída, estas serão pagas pelo LOCATÁRIO.

CLÁUSULA XII. DA MULTA POR INFRAÇÃO

Seção 12.01: A infração de qualquer das cláusulas, termos ou condições desse contrato, e se assim interessar a parte não infratora, importará na sua rescisão de pleno direito, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, estando obrigada a parte infratora ao pagamento de multa no valor de 03 (Três) vezes o valor do aluguel vigente a época da ocorrência do fato, proporcional ao período do contrato, sem prejuízo de outras sanções cabíveis e ainda a propositura de ação indenizatória por perdas e danos.

CLÁUSULA XIII. DAS BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES

Seção 13.01: É vedado introduzir no imóvel quaisquer modificações, sendo que as benfeitorias de qualquer natureza, reformas, construções, ou acessões, dependem do consentimento por escrito do LOCADOR, ficando elas, em qualquer hipótese, incorporadas ao imóvel, independentemente de qualquer pagamento ou indenização por parte do LOCADOR, ou direito de retenção por parte do LOCATÁRIO, podendo, no entanto, o LOCADOR exigir que o LOCATÁRIO reponha o imóvel no seu estado anterior às modificações.

Seção 13.02: Caso não convenha ao LOCADOR a permanência de quaisquer obras ou benfeitorias realizadas pelo LOCATÁRIO, deverá o LOCATÁRIO finda a locação, removê-las as suas expensas, de modo a devolver o imóvel nas mesmas condições que o recebeu.

Seção 13.03: O LOCADOR autoriza previamente o LOCATÁRIO a fazer uma cobertura para carga e descarga e refazer o acesso de mercadorias, ambas sob responsabilidade financeira do LOCATÁRIO. O projeto das alterações aqui mencionadas deve ser aprovado pelo LOCADOR antes de sua execução.

CLÁUSULA XIV. DA FIANÇA

Seção 14.01: O FIADOR e devedor solidário ao LOCATÁRIO, assina o presente contrato, o qual se responsabiliza por todos os termos e as obrigações assumidas pelo LOCATÁRIO na vigência deste contrato e suas eventuais prorrogações até a real e efetiva entrega de chaves e devolução do imóvel conforme termo de vistoria anexado a este contrato, cuja responsabilidade

DocuSign Envelope ID: E9676D30-279A-43BF-8731-00F4F31139C9

se estende a todos os reajustes, mesmo que não tenham tomado ciência, aumentos, acordos ou aumentos decorrentes de acordo ou Ação Revisional de aluguel, inclusive, pelo tempo e custo de reparos no imóvel, se necessários, renunciando expressamente à faculdade de exonerarem ante de todas as obrigações locatícias atribuída ao LOCATÁRIO tenham sido cumpridas, inclusive honorários advocatícios multa contratual, despesas e custas no caso de procedimento judicial, renunciando expressamente os benefícios legais que dispõem em contrato.

DS CkL

DS RJDR

DS FA

DS ACDM

DS RDCLDR

DS WMBDA

CLÁUSULA XV. DISPOSIÇÕES DIVERSAS

Seção 15.01: Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independentemente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte do LOCADOR quando ocorrer qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente de dolo ou culpa do LOCATÁRIO bem como quaisquer outras hipóteses que maculem o imóvel de vício e impossibilite sua posse, e em hipótese de desapropriação do imóvel alugado.

Seção 15.02: O LOCATÁRIO se obriga a entregar ao LOCADOR todas às intimações e avisos da autoridade pública dentro do prazo de 120 horas do seu recebimento sob pena de ter que arcar por eventuais multas e prejuízos causados ao proprietário conforme artigo 23, VII da Lei 82.45/91.

Seção 15.03: Se na vigência do prazo contratual e das suas eventuais prorrogações, o LOCATÁRIO abandonar o imóvel, o LOCADOR terá assegurado o direito, desde já expresso pelo LOCATÁRIO de reaver direta e imediatamente o imóvel ora locado, independentemente das providências judiciais ou extrajudiciais ulteriores, e da cobrança dos prejuízos e sanções civis decorrentes de abandono, pelas quais responderão *in totum* o LOCATÁRIO.

Seção 15.04: O LOCADOR não se responsabiliza de modo algum pelos prejuízos que o LOCATÁRIO venha sofrer decorrente de incêndio, tempestade, inundação, raio ou fogo celeste. O seguro incêndio a ser contratado garante somente o imóvel objeto deste contrato. Para prevenir outra responsabilidade delas decorrentes deverá o LOCATÁRIO arcar com o pagamento dos seguros necessários.

Seção 15.05: Fica expressamente estabelecido que a citação, intimação ou notificação do LOCATÁRIO, poderá ser feita mediante correspondência com aviso de recebimento, ou tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante fax ou e-mail, podendo ser recebida por qualquer um dos sócios ou responsáveis pela empresa.

Seção 15.06: Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

Seção 15.07: Qualquer tolerância ou concessão, com o fito de resolver extrajudicialmente questão legal ou contratual, não se constituirá em precedente invocável pelo LOCATÁRIO e nem modificará quaisquer das condições estabelecidas neste instrumento.

Seção 15.08: O presente contrato tem eficiência executiva para a competente cobrança judicial de crédito devido em razão de inadimplemento das obrigações ora assumido pelas partes, e se, na ação ou omissão do LOCATÁRIO, o LOCADOR tiver que ingressar em juízo para a declaração ou a realização de direito seu decorrente deste contrato, o LOCATÁRIO, fica obrigada, no caso de procedência da ação, ao pagamento de honorários ao advogado do LOCADOR, na base de 20% (Vinte por cento) sobre o valor da causa.

Seção 15.09: O LOCATÁRIO se responsabiliza por todas as informações lançadas nas suas fichas cadastrais, sendo que qualquer alteração ou mudança de endereço deverão ser imediatamente informadas à empresa administradora, ficando cientes desde já que a omissão destas informações importará no envio de correspondências para o endereço fornecido, e via de consequência à inclusão de seus nomes junto aos órgãos de proteção ao crédito sem o seu prévio conhecimento.

DocuSign Envelope ID: E9676D30-279A-43BF-8731-00F4F31139C9

DAS ASSINATURAS ELETRÔNICAS

As Partes declaram e concordam que o presente instrumento, incluindo todas as páginas anteriores e eventuais anexos, todas formadas por meio digital com o qual expressamente declaram concordar, representam a integralidade dos termos entre elas acordados, substituindo quaisquer outros acordos anteriores formalizados por qualquer outro meio, verbal ou escrito, físico ou digital, nos termos dos art. 107, 219 e 220 do Código Civil.

PARÁGRAFO ÚNICO : Adicionalmente, nos termos do art. 10, § 2o, da Medida Provisória no 2.200-2, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, ainda que não utilizem de certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil, incluindo assinaturas eletrônicas na plataforma DocuSign (*www.docusign.com*). A formalização das avenças na maneira supra acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das partes ao presente Contrato.

Florianópolis, 9 de maio de 2022.

DocuSigned by:
CERVEJARIA KAIROS LTDA
C8C239995AE2469...
Locatário

CERVEJARIA KAIROS LTDA

DocuSigned by:
3B4A34993F6B43C...
Fiador

RICARDO JOSÉ DA ROSA

DocuSigned by:
Frederico Alvarez
A4F5FB5EE19B4D5...
Testemunha

Frederico Alvarez

DocuSigned by:
ASSOCIACAO CATARINENSE DE MEDICINA
C870A4E3B04F460...
Locador

ASSOCIACAO CATARINENSE DE MEDICINA

DocuSigned by:
RITA DE CASSIA LOPES DA ROSA
177227171400497...
Cônjuge Fiador

RITA DE CÁSSIA LOPES DA ROSA

DocuSigned by:
Wesley Masterson Belo de Abreu
F81E52F07E2F473...
Testemunha

Wesley Masterson Belo de Abreu

DocuSign Envelope ID: E9676D30-279A-43BF-8731-00F4F31139C9

Seção 15.10: Ficam cientes as partes que o inadimplemento das obrigações previstas neste contrato poderá ensejar a NEGATIVAÇÃO das partes inadimplentes junto aos órgãos de proteção ao crédito (SPC/SERASA), assim como os protestos dos aluguéis e taxas em atraso em Cartório de Títulos e Documentos.

DS CkL

CLÁUSULA XVI. DO FORO

DS RJDR

Seção 16.01: O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da emissão do mesmo, as quais elegem o foro da cidade de Florianópolis para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes da execução e cumprimento do mesmo.

DS FA

E, depois de lidas e ratificadas todas as cláusulas do presente contrato, e, por estarem todos de acordo, firmam em 02 (Duas) vias de igual teor, o LOCADOR, o LOCATÁRIO e o FIADOR abaixo, para a devida produção dos efeitos legais.

DS ACDM

Florianópolis, 06/05/2022.

DS RDCLDR

DS WMBDA

Locador
ASSOCIACAO CATARINENSE DE MEDICINA

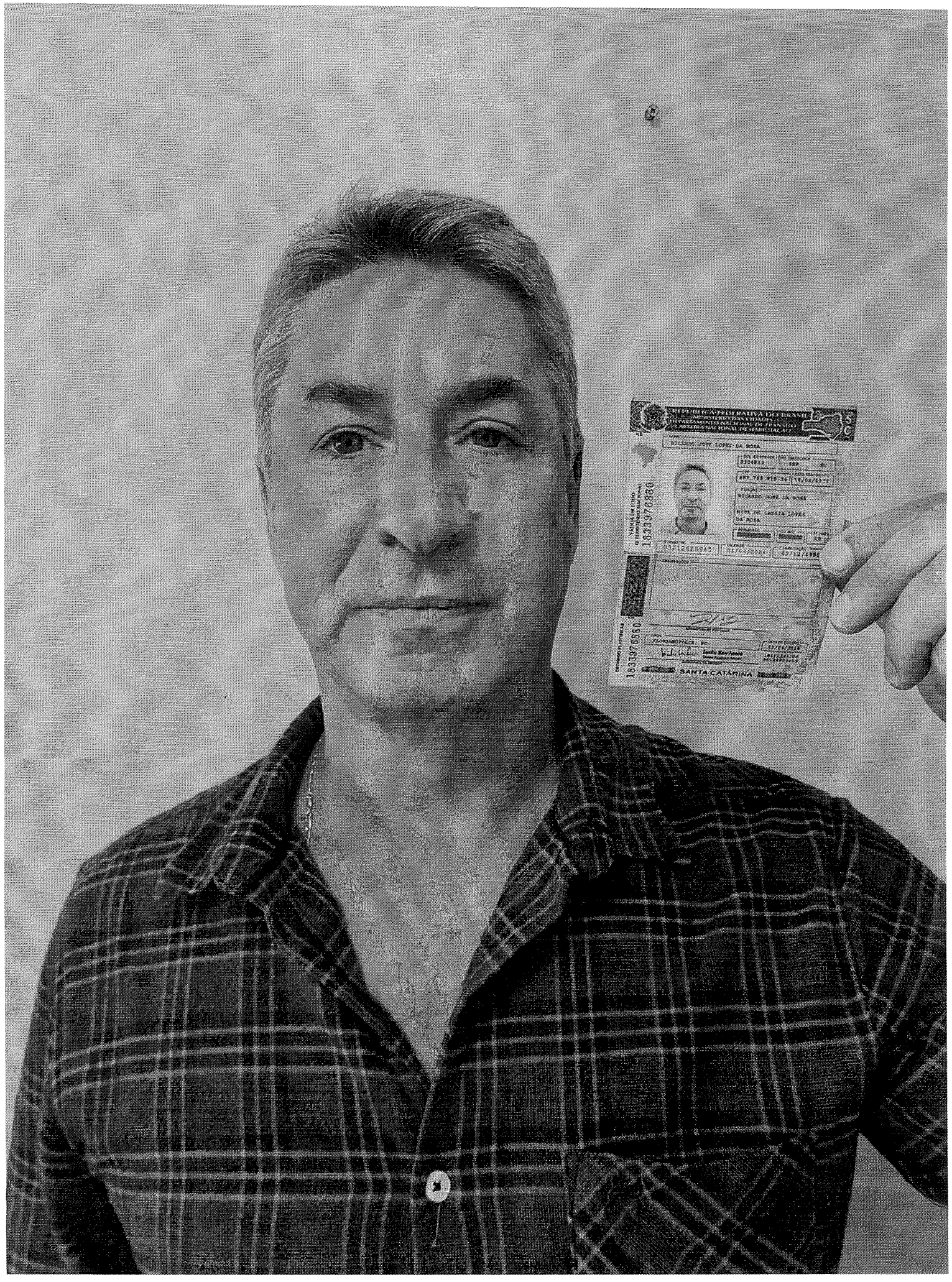
Locatário
CERVEJARIA KAIROS LTDA

Fiador
RICARDO JOSÉ DA ROSA

Cônjugue Fiador
RITA DE CÁSSIA LOPES DA ROSA

Testemunha
Frederico Alvarez
043.141.638-95

Testemunha
Wesley Masterson Belo de Abreu
472.058.069-68


SANTA CATARINA