DocuSign Envelope ID: F83D654E-D779-4DC1-A3E6-67CF1E051CD9

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Por este contrato particular de locação, que fazem de um lado, **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 JOSÉ DE OLIVEIRA PAES**, conforme dispõe o Estatuto Social , doravante denominados simplesmente **LOCADORES,** e de outro lado, **CUBO MÁGICO ESCOLA DE EDUCAÇÃO INFANTIL LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.834.423.0001/40, com sede matriz na Rua João dos Santos Areão, 24, bairro Santa Mônica, CEP 88035-260 neste ato representada por sua administradora **RENATA ANDREA BAMPA SILVA SILVA,** brasileira, casada, administradora, inscrita no CPF sob nº 932.118.649-20, residente e domiciliada na Avenida Virgílio Várzea, Bairro Monte Verde, Florianópolis/SC, e-mail contato@cubomagicoescola.com.br, CEP 88032.000, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**,, resolvem firmar o presente Contrato de locação do Imóvel de propriedade do LOCADOR, mediante as cláusulas e condições seguintes:

I. CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

O objeto do presente contrato locatício é a locação de um terreno de propriedade dos locadores com área total de 2.560 m2 (dois mil, quinhentos e sessenta), com imóveis localizado em Florianópolis/SC, bairro Saco Grande, Rodovia SC 401, km 4, nº 3854 CEP 88032-005, com findo para rua Virgílio Varzea, S/N, inscrição imobiliária nº 46.01.028.0189.006-889, contendo as seguintes edificações:

- Uma churrasqueira em alvenaria, com 30 m2 construído, *que será retirada e refeita em outra área definida pelo LOCADOR;*

- 10 apartamentos em alvenaria, que totalizam 660 m2 construídos; *que serão reestruturados, modificados e ampliados;*

- Uma mini quadra poliesportiva, com 112 m2, *que será reformada.*

Parágrafo Primeiro: A **LOCATÁRIA** recebe dos **LOCADORES** os 10 apartamentos com toda a mobília (cama, colchão, sofá, almofadas, mesas e bancos, utensílios de cozinha, televisores, etc) assim como 10 aparelhos de ar condicionados e 8 frigobares que ficarão para uso, reaproveitamento ou transformação na nova unidade de negócio a ser implementada.

Parágrafo Segundo: A locação do imóvel tem como finalidade, na forma do art. 22, inciso I da Lei do inquilinato, a construção de uma escola de Educação infantil e Ensino Fundamental, sendo que a **LOCATÁRIA** irá realizar benfeitorias, adaptações e ampliações exigidas pela Legislação Estadual e Municipal para implantação da Escola, cujos custos correrão por sua conta.

DocuSign Envelope ID: F83D654E-D779-4DC1-A3E6-67CF1E051CD9

Parágrafo Terceiro: A prévia dos projetos arquitetônicos com estudo de implantação desta unidade de negócio, foram previamente apresentadas pela **LOCATÁRIA** (com as alterações, benfeitorias e acréscimo de área), e aprovados pelos **LOCADORES.**

Parágrafo Quarto: Fica acordado entre as partes, que as alterações/benfeitorias e demolições ou acréscimos de áreas construída pela **LOCATÁRIA**, e aprovadas em projeto apresentado e aceito, não serão desfeitas em caso de necessidade de entrega do imóvel aos **LOCADORES.**

Parágrafo Quinto: Fica acordado que todas as benfeitorias realizadas se incorporam ao imóvel e deverão ser entregues em perfeito estado de conservação, não cabendo qualquer pedido de indenização ou retenção por benfeitoria por parte da **LOCATÁRIA**.

Parágrafo Sexto: Fica acordado entre as partes, que toda mobília e utensílios que ficarem no imóvel no momento da entrega das chaves, se incorporam ao negócio da **LOCATÁRIA**, não havendo obrigação de devolução em caso de rescisão contratual.

Parágrafo Sétimo: Fazem parte deste contrato os anexos: foto aérea da área locada dentro da ACM e prévia do projeto de implantação apresentado pela área de engenharia da **LOCATÁRIA**.

Parágrafo Oitavo: O **LOCADOR** se compromete a oferecer seus serviços de estacionamento com vagas rotativas e sem exclusividade, serviços de portaria e de comunicação visual, nas condições abaixo:

1.Estacionamento:

1. Estacionamento sem custo mensal para 8 (oito) vagas a ser utilizado pelo corpo de colaboradores, conforme disponibilidade.
2. Estacionamento vaga rotativa com custo mensal de R$100,00 (cem reais) mediante identificação por parte da locatária de registro empregatício como professor/funcionário da instituição;
3. Estacionamento vaga rotativa com custo diário de R$ 20,00 (vinte reais) para prestadores de serviços e convidados;
4. Estacionamento rotativo sem custo: compartilhamento das vagas do estacionamento geral da associação para **uso de embarque e desembarque** por até 30 minutos, controlados por sistema eletrônico, com cobrança de R$ 5,00 (cinco reais) a hora por tempo ultrapassado.
5. Todos os usuários das vagas a serem utilizadas pela **LOCATÁRIA** com os benefícios dos itens 1 e 2 acima, deverão ser identificados previamente junto aos **LOCADORES**;
6. Os **LOCADORES** comprometem-se a manter todas as condições estipuladas neste contrato, caso a área de estacionamento seja terceirizada.
7. Os valores a aqui estipulados serão reajustados de acordo com os índices aplicados nas tarifas a serem cobrados pelo uso do estacionamento.
8. A **LOCATÁRIA** manterá em sua unidade de negócio portão de entrada pela via de acesso oposta, na Avenida Virgílio Várzea, com

DocuSign Envelope ID: F83D654E-D779-4DC1-A3E6-67CF1E051CD9

interesse de torná-la seu acesso principal, mas desde que tenha área disponível para tanto, sendo que a LOCATÁRIA arcará com os custos de obra para transformar áreas em vagas de estacionamento próprio e exclusivo.

9. Permanece inalterado o uso de vagas rotativas através do acesso da SC-401.

2. Portaria: Os **LOCADORES** se comprometem em manter o serviço de portaria física ou eletrônica em perfeito funcionamento por 24 horas de 2ªfeira à Domingo para livre acesso do **LOCATÁRIO** ao imóvel locado. Faltas de funcionário operador ou defeitos no mecanismo de entrada/saída da portaria serão de inteira responsabilidade do **LOCADOR**.

3. Comunicação Visual: Os **LOCADORES** se comprometem em disponibilizar na parte frontal da ACM em até 4 meses, em razão do período de matrículas escolares que inicia em setembro, após assinatura do contrato, sem custo adicional de locação, um espaço de comunicação como um token ou placa, para identificação do negócio, forma e tamanho a ser designado pela **LOCADORA**, de acordo com a regulamentação pertinente e com o compartilhamento de outras atividades exercidas no local. Todo o custo de produção, instalação e manutenção da comunicação visual aqui prevista, será da **LOCATÁRIA**.

PARÁGRAFO OITAVO: A **LOCATÁRIA** se declara ciente de que a área locada se refere a fração ideal e individualizada na planta constante do anexo 1 e faz parte de um imóvel maior com várias outras áreas e construções que não integram o presente contrato.

PARÁGRAFO NONO: A **LOCATÁRIA** declara-se ciente de que os projetos de adequação e acréscimo terão que ser aprovados em nome dos **LOCADORES** e deverão obedecer às condições e regulamentos legais, não cabendo a **LOCATÁRIA** alegar desconhecimento. Os **LOCADORES** comprometem-se a fornecer todos os documentos, assinando todos os projetos e a praticar todos os atos necessários à consecução das obras previstas no anexo 1.

PARÁGRAFO DÉCIMO: As obras previstas no projeto constantes do anexo 1 só poderão iniciar após a obtenção da licença ou alvará, ainda que provisório, concedido pelo poder público competente.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA

O prazo inicial de locação é de 60 (sessenta meses), renováveis por igual período mediante assinatura de termo aditivo ao presente contrato.

Parágrafo primeiro: A data de início deste contrato é 01 de junho de 2022.

Parágrafo Segundo: Findo o prazo estipulado para a vigência deste contrato a **LOCATÁRIA** se compromete a restituir o imóvel desocupado, com pintura nova e reparos necessários, independentemente de qualquer

DocuSign Envelope ID: F83D654E-D779-4DC1-A3E6-67CF1E051CD9

forma de notificação ou aviso nas condições previstas no parágrafo quinto, da cláusula primeira.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO

O preço do aluguel mensal é de **R$ 12.000,00** (doze mil) para o pagamento até o dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao vencido, via boleto bancário.

1.1. Carência de Valores: Serão concedidos pelos **LOCADORES** à **LOCATÁRIA** 3 (três) meses após a data de celebração do contrato sem a cobrança de aluguéis.

1.2. Bonificações:

a) A partir do início do quarto mês da assinatura deste contrato até o sétimo mês será cobrado o aluguel valor de R $12.000,00 (doze mil reais), com bonificação de 70% (setenta por cento), correspondendo ao desconto de R$ 8.400,00 (oito mil e quatrocentos reais), para pagamento até a data de vencimento.

b) A partir do oitavo mês de contrato até o nono mês será cobrado o aluguel no valor de R$ 12.000,00 (doze mil reais), com bonificação de 50% (cinquenta por cento), correspondendo ao desconto de R$ 6.000,00 (seis mil reais), para pagamento até a data de vencimento.

c) A partir do décimo mês até o décimo sexto mês da assinatura deste contrato, será cobrado o aluguel reajustado de acordo com a cláusula quarta, com bonificação de 35% (trinta e cinco por cento), para pagamento até a data de vencimento.

d) A partir do décimo sétimo ao vigésimo segundo mês da assinatura deste contrato e, com bonificação de 25% (vinte e cinco por cento), para pagamento até a data de vencimento.

e) A partir do vigésimo terceiro mês da assinatura do contrato não haverá mais bonificações e os aluguéis serão cobrados com os devidos reajustes previstos na cláusula quarta.

Parágrafo Segundo: Além do aluguel anteriormente convencionado correrão por conta exclusiva da **LOCATÁRIA**, durante toda a contratualidade todas as despesas relativas aos impostos e taxas que incidem sobre o imóvel quer sejam federais, estaduais, ou municipais; dentre eles os inerentes ao consumo de energia elétrica, água, gás, esgoto, coleta de lixo, IPTU; taxas de conservação e de limpeza pública e quaisquer outras contribuições, ou despesas que incidam, ou venham a incidir sobre o imóvel locado, mediante apuração proporcional a ser fornecida pela **LOCADORA**. A quitação dessas despesas será cumprida pela **LOCATÁRIA** com a rigorosa pontualidade, ficando a mesma obrigada a exibir os comprovantes sempre que solicitado pelos **LOCADORES**.

DocuSign Envelope ID: F83D654E-D779-4DC1-A3E6-67CF1E051CD9

Parágrafo Terceiro: O consumo de água e energia elétrica serão medidos pela **LOCADORA** por medidores de sua propriedade e pelos valores efetivamente cobrados pelas concessionárias dos respectivos serviços.

Parágrafo Quarto: O não pagamento de quaisquer despesas acessórias, a este contrato, tal qual as previstas no Parágrafo segundo acima mas não a ele se limitando, ensejará a rescisão do presente contrato, sem direito a qualquer tipo de indenização ou retenção, se após ciência da **LOCATÁRIA** não forem quitados em até 30 (trinta) dias.

Parágrafo Quinto: O valor do aluguel mensal adicionado de seus acessórios será pago em moeda corrente, até o dia 10 (dez) de cada mês, via boleto bancário indicada pelos **LOCADORES**. Será feito da forma que melhor atenda às partes.

Parágrafo Sexto: O simples fato de haver qualquer tolerância relativa aos valores, datas ou prazos de vencimento não alteram o presente contrato sob nenhuma hipótese.

CLÁUSULA QUARTA – DO REAJUSTE DO VALOR DO ALUGUEL

Em se tratando de contrato de locação imobiliária por prazo superior a 12 (doze) meses as partes acordam que o preço mensal do aluguel, sofrerá **reajustes anuais** à partir da data da assinatura, aplicando-se para os dois primeiros anos o índice INPC e, após, o IGPM ou outro índice de correção que vier a substituí-lo, a incidir sobre o valor do aluguel.

CLÁUSULA QUINTA - DAS COMUNICAÇÕES, NOTIFICAÇÕES OU QUAISQUER INFORMES

Todas as comunicações que tenham como fundamento o que aqui está avençado serão feitas pelo e-mail que consta do preâmbulo do presente contrato.

CLÁUSULA SEXTA – DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

A área e imóvel objeto desta locação destina-se **exclusivamente para atividade escolar**, sendo vedada qualquer mudança na sua destinação sem o prévio e expresso consentimento dos **LOCADORES**.

Parágrafo Primeiro: A **LOCATÁRIA** se compromete a respeitar os direitos de vizinhança previsto nos artigos 1.277 e seguintes do Código Civil Brasileiro, bem como a cumprir e fazer cumprir as normas municipais, estaduais e federais a que estiver sujeita, responsabilizando-se por eventual infração que forem impostas e por todas as despesas delas decorrentes, aí incluídas qualquer procedimentos administrativos ou judicial contra os **LOCADORES**, caso provenha de suas atividades e/ou da ocupação do imóvel locado.

Parágrafo Segundo: A **LOCATÁRIA** poderá transferir este contrato, sublocar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte para a mesma finalidade

DocuSign Envelope ID: F83D654E-D779-4DC1-A3E6-67CF1E051CD9

prevista no caput desta cláusula, desde que com o consentimento prévio e expresso dos **LOCADORES**.

Parágrafo Terceiro: Compete exclusivamente à **LOCATÁRIA** providenciar toda a documentação exigida pelos órgãos públicos competentes, para o legal exercício de sua atividade, inclusive o alvará de funcionamento, ainda que provisório, sendo que a não obtenção da documentação necessária não dará a **LOCATÁRIA** o direito de rescindir o presente contrato.

Parágrafo Quarto: A **LOCATÁRIA** se responsabiliza por custear todas as benfeitorias, sejam elas úteis, voluptuárias ou necessárias. O custeio integral das benfeitorias necessárias são transferidas à **LOCATÁRIA** em função da alteração e acréscimo da área locada prevista no Anexo 1, devendo ainda conservar o imóvel locado como se fosse seu e realizar a imediata reparação de eventuais danos provocados.

Parágrafo Quinto: Os **LOCADORES** obrigam-se a conservar a área de acesso à área locada dentro da ACM.

Parágrafo Sexto: A **LOCATÁRIA** obriga-se a quitar eventuais prejuízos gerados por si ou por seus usuários decorrentes de sua atividade fim, a partir da data de assinatura deste contrato.

Parágrafo Sétimo: Os **LOCADORES** obrigam-se a manter o imóvel locado livre de débitos que possam de alguma forma afetar o exercício das atividades da **LOCATÁRIA**, aí incluídos quaisquer prejuízos decorrentes de sua atividade, anteriores ou posteriores à locação.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA EXCLUSIVIDADE

O **LOCADOR** obriga-se a manter exclusividade de operação de exploração de atividade comercial educacional de Educação Infantil e Ensino Fundamental I e II, dentro das mediações da ACM (Associação Catarinense de Medicina) ao **LOCATÁRIO**, não podendo outra instituição de igual ou similar atividade operar nesta área.

CLÁUSULA OITAVA – DA FISCALIZAÇÃO

A **LOCATÁRIA** desde já faculta aos **LOCADORES** efetuar fiscalização ou vistoria ao imóvel locado, pessoalmente ou por meio de procurador, quando entender conveniente, desde que avise a **LOCATÁRIA** com 2 (dois) dias de antecedência.

Parágrafo Primeiro: As partes realizarão uma vistoria inicial relacionando todos os bens que eventualmente farão parte do negócio e serão incorporados a LOCATÁRIA, bem como aqueles objetos que serão devolvidos ao LOCADOR ao final da locação.

CLÁUSULA NONA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

DocuSign Envelope ID: F83D654E-D779-4DC1-A3E6-67CF1E051CD9

Poderá a **LOCATÁRIA** rescindir o contrato de locação e promover a desocupação do imóvel objeto do presente contrato, por qualquer motivo, mesmo antes de vencimento do prazo contratual, devendo, entretanto notificar os **LOCADORES**, extrajudicialmente, com no mínimo 60 (sessenta) dias de antecedência da efetiva devolução das chave.

Parágrafo Primeiro: Os **LOCADORES** obrigam-se, em caso de venda do imóvel objeto desta locação, a denunciar ao comprador a existência deste instrumento, cabendo à **LOCATÁRIA**, antes, de mais nada, o direito de preferência, devendo observar o disposto nos artigos 27 e parágrafo único, artigo 28, artigo 32 e parágrafo único e, artigo 34, todos da Lei 8.245/91

Parágrafo Segundo: Caso haja rescisão do presente contrato por iniciativa da **LOCATÁRIA**, está se obriga a entregar o bem locado com todas as benfeitorias previstas no projeto a que se refere o Anexo 1, sob pena da execução integral do projeto ou, a critério da **LOCADORA**, do pagamento de indenização do valor correspondente sua execução.

CLÁUSULA DÉCIMA - MULTAS E RESCISÃO

Em caso de atraso no pagamento dos aluguéis previstos na cláusula terceira, incidirá perda da bonificação enquanto esta perdurar, assim como multa de 2% sobre o valor devido, correção monetária pelo variação do IPCA do mês anterior ao vencimento, além de juros moratórios de 1% (um por cento) por mês de atraso.

Parágrafo Primeiro: A falta de pagamento de qualquer um dos alugueres mensais por mais de 3 (três) meses acarretará a rescisão imediata do presente contrato, ficando a **LOCATÁRIA** sujeita ao pagamento dos valores devidos e também dos valores vincendos até o dia da total desocupação do imóvel, além da incidência dos encargos previstos no caput desta cláusula.

Parágrafo Segundo: A parte que descumprir quaisquer das obrigações aqui estipuladas, com exceção das penalidades previstas especificamente neste contrato, fica sujeita ao pagamento de multa no importe 5 (cinco) vezes o valor da locação vigente na data da infração, corrigidas pelo IPCA entre a data em que a multa for devida e que for efetivamente paga.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS EXIGÊNCIAS DOS ÓRGÃOS PÚBLICOS

Obriga-se a **LOCATÁRIA** a satisfazer a todas as exigências dos Órgãos Públicos a que se der causa, bem como, a cumprir e respeitar as legislações ambientais e urbanísticas e estar com as licenças e/ou alvarás atualizados, exigidos pelos Órgãos Públicos relativos à sua atividade escola.

Parágrafo Único: Fica ao encargo da **LOCATÁRIA** todas as despesas relativas ao habite-se e averbações imobiliárias relativas às novas construções e /ou obras de ampliações das existentes nos terrenos locados.

DocuSign Envelope ID: F83D654E-D779-4DC1-A3E6-67CF1E051CD9

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DOS FIADORES

A **LOCATÁRIA** apresenta como fiadores e principais pagadores o Sr. **Celso Antônio dos Santos**, brasileiro, casado inscrito no CPF/MF sob nº 613.980.129-04 e a Sra, **Renata Andrea Bampa Silva,** já qualificada no preâmbulo do presente contrato, os quais solidariamente se responsabilizam por todas as obrigações decorrentes do presente contrato, até a efetiva devolução do prédio nas condições constantes no presente contrato que faz parte integrante deste instrumento, inclusive, honorários de advogado, multa contratual, despesas e custas no caso de procedimento judicial, renunciando assim expressamente os benefícios legais que dispõem em contrário.

Parágrafo Primeiro - 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.

Parágrafo Segundo - 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), ainda que 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.

Parágrafo Terceiro - 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 , onde efetivamente persistirá a responsabilidade integral dos fiadores enquanto a inquilina não proceder a devolução das chaves (Art. 39 da Lei 8.245/91).

Parágrafo Quarto - 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 DÉCIMA TERCEIRA – DA ELEIÇÃO DE FORO

Os contratantes elegem o foro da Comarca de Florianópolis/SC, para nele serem demandados para execução de cumprimento de todas as obrigações oriundas deste instrumento, não obstante qualquer mudança de domicílio.

Parágrafo Único: A parte vencida será responsável por todas as despesas verificadas, bem como pelos honorários do advogado constituído pelo vencedor.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS RESPONSABILIDADES

As partes assumem responsabilidade civil e criminal pela legitimidade das suas assinaturas lançadas neste contrato.

DocuSign Envelope ID: F83D654E-D779-4DC1-A3E6-67CF1E051CD9

E, após, lido este contrato, por estarem todos de pleno acordo com o disposto neste instrumento particular firmam o presente na presença das testemunhas abaixo que também o assinam em 3 (três) vias de igual teor e forma.

Florianópolis, 01 de junho de 2022.

LOCADORES:

DocuSigned by:
Ademar José de Oliveira Paes Junior
BF16F18265E3414...
Associação Catarinense de Medicina - ACM
CNPJ: **83.901.298/0001-38,**
Ademar José de Oliveira de Paes Junior

LOCATÁRIA:

DocuSigned by:
C09805C2BC9C4BE...
Cubo Mágico Escola de Educação Infantil - CMEI
CNPJ: **22.834.423/0001-40**
Renata Andrea Bampa Silva

FIADORES:

DocuSigned by:
C09805C2BC9C4BE...
Renata Andrea Bampa Silva

DocuSigned by:
A6EFD8A3DD68419...
Celso Antônio dos Santos

DocuSigned by:
Frederico Alvarez
A4F5FB5EE19B4D5...
Testemunha
Nome: Frederico Alvarez
CPF:

DocuSigned by:
Nilo de Oliveira Neto
34BA94232A274F1...
Testemunha
Nome: Nilo de Oliveira Neto
CPF: