DocuSign Envelope ID: 3F0980FB-A57E-4466-AD6F-1BE16C65D80E

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 **ANDRADE E FREIRE LTDA**, inscrita no CNPJ nº 47.699.109/0001-22 sito à Rua da Içara, nº 51, Monte Verde, Florianópolis,SC, Email vanessakassandra@gmail.com **,** doravante denominada **LOCATÁRIA**, resolvem firmar o presente Contrato de locação do Imóvel de propriedade dos **LOCADORES**, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

O objeto do presente contrato locatício é a locação de uma casa de 73 metros quadrados, constituída de uma área de cozinha, uma sala, um banheiro, e dois depósitos do lado do banheiro (fotos em anexo) e 23 metros quadrados de varanda de propriedade dos **LOCADORES**, no estado em que se encontra, localizada em Florianópolis/SC, bairro Saco Grande, Rodovia SC 401, km 4, nº 3854 CEP 88032-005, com fundos para rua Virgílio Várzea, S/N.

Parágrafo Primeiro: A locação do imóvel tem como finalidade comercial de fabricação e distribuição de alimentos com consumo no local (Cantina e Restaurante).

DocuSign Envelope ID: 3F0980FB-A57E-4466-AD6F-1BE16C65D80E

Parágrafo Segundo: Os **LOCADORES** 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:

a) Estacionamento sem custo mensal para 01 (uma) vaga a ser usado conforme disponibilidade e sem marcação;
b) Estacionamento vaga rotativa com custo mensal de R$100,00 (cem reais) mediante identificação por parte da locatária de registro empregatício como professor/funcionário da instituição;
c) Estacionamento vaga rotativa com custo diário de R$ 20,00 (vinte reais) para prestadores de serviços e convidados;
d) Estacionamento rotativo sem custo: compartilhamento das vagas do estacionamento geral da associação para **uso de embarque e desembarque** por até 15 minutos, controlados por sistema eletrônico, com cobrança de R$ 5,00 (cinco reais) a hora por tempo ultrapassado;
e) 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**;
f) Os **LOCADORES** comprometem-se a manter todas as condições estipuladas neste contrato, caso a área de estacionamento seja terceirizada;
g) Os valores a aqui estipulados serão reajustados de acordo com os índices aplicados nas tarifas a serem cobrados pelo uso do estacionamento;
h) Na data de ocupação do imóvel a **LOCATÁRIA,** deverá fazer vistoria em conjunto com o **LOCADORES.** Os **LOCADORES** providenciarão documento com todas as especificações do imóvel no que diz respeito ao estado de conservação, descrição da unidade e demais detalhes da vistoria de entrada, que deverá ser assinado pelo contratante e fará parte integrante do presente contrato;
i) Na data de entrega do imóvel, nova vistoria em conjunto deverá ser realizada em conjunto e o mesmo deverá ser entregue no mínimo nas mesmas condições de entrada, a critério dos **LOCADORES**.

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 da **LOCATÁRIA** ao imóvel locado. Faltas de funcionário operador ou defeitos no mecanismo de entrada/saída da portaria serão de inteira responsabilidade dos **LOCADORES**.

DocuSign Envelope ID: 3F0980FB-A57E-4466-AD6F-1BE16C65D80E

Parágrafo Terceiro: A **LOCATÁRIA** se declara ciente de que a área locada se refere a fração ideal e individualizada e faz parte de um imóvel maior com várias outras áreas e construções que não integram o presente contrato.

Parágrafo Quarto: A **LOCATÁRIA** declara-se ciente de que quaisquer projetos de adequação ou 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 se ocorrer.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA

O prazo inicial de locação é de 24 (vinte e quatro meses) podendo ser renovado por igual período em comum acordo com as partes com 30 dias de antecedência.

Parágrafo Primeiro: A data de início deste contrato é 14 de Outubro 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 forma de notificação ou aviso nas condições previstas no parágrafo primeiro, item I, alíneas **h** e **i**

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO

O preço do aluguel mensal é de **R$ 2.000,00** (dois mil) nos primeiros 06 (seis) meses e **R$ 2.500,00** para os meses seguintes para o pagamento até o dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao vencido, via Transferência Bancária.

Parágrafo Primeiro: Carência de Valores: Serão concedidos pelos **LOCADORES** à **LOCATÁRIA** 02 (dois) meses após a data de celebração do contrato sem a cobrança de aluguéis.

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

DocuSign Envelope ID: 3F0980FB-A57E-4466-AD6F-1BE16C65D80E

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**.

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** a partir da data da assinatura, aplicando-se a variação do IGPM a cada doze meses de vigência do contrato.

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.

DocuSign Envelope ID: 3F0980FB-A57E-4466-AD6F-1BE16C65D80E

CLÁUSULA SEXTA – DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

A área e imóvel objeto desta locação destina-se_para atividade de fabricação e distribuição de alimentos Com consumo no local,Cantina,Restaurante e Lanchonete 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** não poderá transferir este contrato, sublocar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte ainda que para a mesma finalidade prevista no caput desta cláusula, sem 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 possibilidade de alteração e acréscimo da área locada, devendo ainda conservar o imóvel locado como se fosse seu e realizar a imediata reparação de eventuais danos provocados.

Parágrafo Quinto: 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 Sexto: 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.

DocuSign Envelope ID: 3F0980FB-A57E-4466-AD6F-1BE16C65D80E

CLÁUSULA SÉTIMA – 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.

CLÁUSULA OITAVA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

Não poderá a **LOCATÁRIA** rescindir o contrato de locação por qualquer motivo antes do vencimento do prazo contratual. Mesmo em caso de desocupação, serão devidos os locatícios e seus consectários até o final da vigência do presente contrato.

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 ocorra por iniciativa da **LOCATÁRIA**, está se obriga a entregar o bem da mesma forma respeitadas as vistorias aqui previstas, bem como a eventual realização de benfeitorias ou acréscimos.

CLÁUSULA NONA - 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.

DocuSign Envelope ID: 3F0980FB-A57E-4466-AD6F-1BE16C65D80E

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.

Parágrafo Terceiro : Não caberá a **LOCATÁRIA** a retenção do imóvel por qualquer benfeitoria realizada, seja ela de qualquer natureza. Todas as benfeitorias, a critério dos **LOCADORES**, serão automaticamente incorporadas ao imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA – 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.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DOS FIADORES

Assumem todos os compromissos de fiadores de todos os ônus do presente contrato, Lucivan Andrade Freire, Brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 687.442.262-68 e Vanessa Kassandra da Silva Andrade Freire, Brasileira, casada, empresária, inscrita no CPF/MF sob nº 823.345.952-68 ambos com endereço sito à rodovia Virgílio Várzea 244, Monte Verde, Florianópolis SC.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – 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: 3F0980FB-A57E-4466-AD6F-1BE16C65D80E

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 Setembro de 2022.

LOCADORES:

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

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

LOCATÁRIA:

DocuSigned by:
494D706625F8453...

ANDRADE E FREIRE LTDA
CNPJ: 47.699.109/0001-22

FIADORES:

DocuSigned by:
CEEC6DD0719443F...
Lucivan Andrade Freire.
CPF: 687.442.262-68

DocuSigned by:
494D706625F8453...
Vanessa Kassandra da Silva Andrade Freire.
CPF:823.345.952-68

DocuSigned by:
A4F5FB5EE19B4D5...

Testemunha
Nome: Frederico Alvarez
CPF:

Testemunha
Nome:
CPF: