DocuSign Envelope ID: 065EB772-E0A4-4118-8857-500A41555209

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Contrato de Locação de Imóvel Residencial, que fazem entre si, de um lado como **LOCADOR: 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 **LOCADOR** e de outro lado, **ANA PAULA EXPOSTO ME (FÊ BEM CASADOS DOCES E EMOÇÕES),** pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ sob n. 48.003.725/0001-60, com sede na Rua Irmão Joaquim, n. 226, Centro, Florianópolis – SC, CEP: 88.020-620, e-mail febemcasados@gmail.com, neste ato representado por sua representante legal **ANA PAULA EXPOSTO, brasileira, solteira, empresaria, portadora do RG n. 3089827, CPF n. 888.942.829-53, residente e domiciliada Irmão Joaquim, 226, Centro , Florianópolis- S**C, doravante denominados simplesmente **LOCATÁRIA**, submetendo-se ambos as cláusulas contratuais e legais

DO OBJETO

Cláusula Primeira: O objeto do presente contrato locatício é a locação do espaço gourmet com 110 metros quadrados, constituída de uma área de cozinha, churrasqueira dois banheiros, (fotos em anexo) e 126 metros quadrados de área externa e uma lista de utensílios (anexo 1) de propriedade do **LOCADOR**, 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

DO PRAZO

Cláusula Segunda: O prazo da locação é de **36 (trinta e seis) meses,** com início em **31/08/2023** e término em **30/08/2026.**

DocuSign Envelope ID: 065EB772-E0A4-4118-8857-500A41555209

DO PREÇO

Cláusula Terceira: O aluguel mensal ora livremente convencionado das áreas descritas do imóvel comercial descrito na Cláusula primeira é de **R$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais)**, com reajuste anual, sempre no mês de agosto de cada ano, sendo o próximo reajuste em 05/09/2024, pela variação do IGP-M – Índice Geral de Preços, ou por índice que venha a o substituir.

Parágrafo Primeiro: Fica estabelecido o prazo de carência de 30 (trinta) dias para pagamento do aluguel previsto na cláusula segunda, a contar da assinatura do presente instrumento.

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

Parágrafo Terceiro: O pagamento acima descrito será feito no quinto dia útil de cada mês.

Parágrafo Quarto: Correrão por conta da **LOCATÁRIA**, vencíveis a partir de 31/08/2023, as taxas de água e esgoto e energia elétrica. As taxas de lixo, IPTU, 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 a partir de 01/01/2024.

Parágrafo Quinto: Por mera liberalidade do **LOCADOR**, à **LOCATÁRIA** ficará isenta do pagamento das taxas de lixo, IPTU, seguro de incêndio da unidade conforme previstas no parágrafo quarto acima, até 31/12/2023. Após esta data passará a vigir plenamente o parágrafo quarto.

Parágrafo Sexto: O **LOCADOR** deve providenciar a instalação de medidores de água e luz individualizados a fim de auferir o real consumo da **LOCATÁRIA**, cujas

DocuSign Envelope ID: 065EB772-E0A4-4118-8857-500A41555209

cobranças de tais tarifas somente serão devidas após a instalação dos respectivos medidores.

DO PAGAMENTO EM ATRASO

Cláusula Quarta: 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 do **LOCADOR**.

DA FINALIDADE, TRANSFERÊNCIA OU SUBLOCAÇÃO

Cláusula Quinta: O imóvel objeto do presente contrato destina-se a fabricação de alimentos (doces e salgados), bem como em área para realização de festas (salão de festas) e eventos.

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 Sexta: 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.

Parágrafo Primeiro: Sendo o imóvel locado parte de um imóvel maior, a **LOCATÁRIA** obriga-se também ao cumprimento do respectivo regimento interno se

DocuSign Envelope ID: 065EB772-E0A4-4118-8857-500A41555209

houver. 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.

Parágrafo Terceiro: 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.

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.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

Cláusula Oitava: 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.

DocuSign Envelope ID: 065EB772-E0A4-4118-8857-500A41555209

Cláusula Nona: 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 02 (duas) vagas a ser usado conforme disponibilidade e sem marcação;
b) Estacionamento vaga rotativa com custo mensal de R$100,00 (cem reais) mediante identificação por parte da locatária de registro empregatício como funcionário da instituição;
c) Estacionamento vaga rotativa com custo diário de R$ 20,00 (vinte reais) ou por hora de R$ 5,00 (cinco reais) para prestadores de serviços e convidados. Os convidados e clientes da **LOCATÁRIA** que utilizaram o local locado terão uma franquia de 4 (quatro) horas gratuitas, após será cobrado conforme descrito;
d) 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;
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 ao **LOCADOR**;
f) O **LOCADOR** compromete-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 **LOCADOR.** O **LOCADOR** providenciará 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: O **LOCADOR** se compromete 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

DocuSign Envelope ID: 065EB772-E0A4-4118-8857-500A41555209

no mecanismo de entrada/saída da portaria serão de inteira responsabilidade do **LOCADOR**.

Cláusula Décima: 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.

Cláusula Décima Primeira: A **LOCATÁRIA** declara-se ciente de que quaisquer projetos de adequação ou acréscimo terão que ser aprovados pelo **LOCADOR** e em seu e deverão obedecer às condições e regulamentos legais, não cabendo a **LOCATÁRIA** alegar desconhecimento. O **LOCADOR** se compromete a fornecer todos os documentos, assinando todos os projetos e a praticar todos os atos necessários à consecução das obras se ocorrer.

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 em benefícios aos associados do **LOCADOR** a utilização do espaço gourmet da área locada pelo valor de R$ 360,00 (trezentos e sessenta reais), sem a necessidade de exclusividade na contratação de pacotes de alimentação e bebidas. Optando o associado pela contratação dos serviços da **LOCATÁRIA**, deverá a **LOCATÁRIA** oferecer preços com desconto sobre aqueles praticados para o público em geral, mediante agendamento prévio e disponibilidade de datas.

Parágrafo Primeiro: A **LOCADORA** possui o direito de utilizar a área locada destinada para festas (espaço gourmet), 4 (quatro) vezes ao ano, mediante o pagamento da taxa de limpeza de R$ 200,00 (duzentos reais), agendamento prévio e disponibilidade de datas.

Parágrafo Segunda: Os valores referentes a utilização do salão pelos associados da

DocuSign Envelope ID: 065EB772-E0A4-4118-8857-500A41555209

LOCADORA, bem como ao uso pela **LOCADORA**, serão reajustados anualmente pelo INPC, ou por consenso entre **LOCADOR** e **LOCATÁRIA**.

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 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 ao **LOCADOR**, tais como, fornecimento de água, esgoto, infraestrutura elétrica, etc., no prédio e o **LOCATÁRIA** 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: O **LOCADOR** 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: No caso de ser o imóvel desapropriado, ficará rescindida a locação e o **LOCADOR** ficará isento de qualquer responsabilidade perante a **LOCATÁRIA**, que só poderá agir contra o expropriador (a).

Parágrafo Terceiro: No caso de a locação ser para fins comerciais, a **LOCATÁRIA**

DocuSign Envelope ID: 065EB772-E0A4-4118-8857-500A41555209

desde já declara não haver pago o fundo de comércio, razão pela qual findo o contrato não poderá a mesma pedir qualquer indenização.

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

Cláusula Décima Quinta – dos fiadores: **RODRIGO XAVIER DE CASTRO,** brasileiro, solteiro, advogado, portador do CPF n. 047.981.889-48, residente e domiciliado na Rua Braulina Machado, n. 335, Vargem Grande, Florianópolis, neste ato, na qualidade de fiador, assume todos os compromissos de fiadores de todos os ônus do presente contrato de forma solidaria, o qual deverá apresentar documentos pessoais, comprovante de residência e cópia da declaração de IRPF.

DO FORO

Cláusula Décima Sexta: 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), 31 de agosto de 2023.

DocuSigned by:
Ademar José de Oliveira Paes Junior
2D8B40CFE6BD4BE...

LOCADORA: ASSOCIAÇÃO CATARINENSE DE MEDICINA – ACM

Dr. Ademar Jose de Oliveira Paes Junior

DocuSigned by:
Ana Paula Exposto
684BDEEADD6F4FF...

LOCATÁRIA: ANA PAULA EXPOSTO ME

CNPJ sob n. 48.003.725/0001-60

DocuSigned by:
Rodrigo Xavier de Castro
92EF3FF2B58F4A1...

Fiadores

NOME: RODRIGO XAVIER DE CASTRO

CPF: 047.981.889-48

TESTEMUNHAS:

DocuSigned by:
Nilo de Oliveira Neto
34BA94232A274F1...

Nilo de Oliveira Neto

DocuSigned by:
Frederico Alvarez
A4F5FB5EE19B4D5...

Frederico Alvarez