

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL – COMERCIAL

O presente Contrato de Locação de Imóvel, que firmam de um lado:

LOCADORES: **PEDRO JOSÉ DOS SANTOS**, brasileiro, casado, aposentado, CPF nº 398.302.689-34, residente e domiciliado na Av. Atlântica, nº 3444, apto. 101, Centro, Balneário Camboriú/SC; **CRISTINE JACQUES DOS SANTOS**, brasileira, solteira, advogada, CPF nº 048.384.269-92, residente e domiciliada na Av. Atlântica, nº 3.444, ap. 201, Centro, na cidade de Balneário Camboriú/SC, CEP 88.330-021; e **CAROLINE JACQUES DOS SANTOS**, brasileira, solteira, arquiteta, CPF nº 031.119.719-10, residente e domiciliada na Rua 1100 A, nº 44, Bairro Ilhota, na cidade de Itapema/SC, CEP 88.220-000.

LOCATÁRIA: **OCEANIC ATRATIVOS TURÍSTICOS S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 31.071.677/0001-44, estabelecida na Rua 4000, nº 133, Centro, em Balneário Camboriú/SC, neste ato representada pelo diretor **CRISTIANO SCHAEFER BUERGER FILHO**, brasileiro, casado em separação total de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade sob o nº 5.358.432 - SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob o nº 055.712.299-69, residente e domiciliado à Rua Delfim Mario de Pádua Peixoto, nº 350, apto 501, Balneário Santa Clara, CEP: 88.306-806.

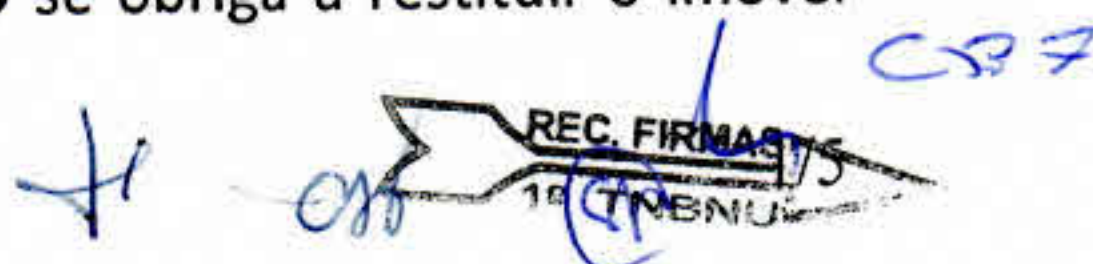
FIADORES: **CRISTIANO SCHAEFER BUERGER FILHO**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade sob o nº 5.358.432 - SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob o nº 055.712.299-69, residente e domiciliado à Rua Delfim Mario de Pádua Peixoto, nº 350, apto 501, Balneário Santa Clara, CEP: 88.306-806 e **CRISTIANO SCHAEFER BUERGER**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade sob o nº 1.848.442-5 - SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob o nº 818.891.949-72, residente e domiciliado à Rua Nereu Ramos, nº 949, apto 302, Centro, na cidade de Blumenau/SC.

ADMINISTRADORA: **CRISTINE JACQUES DOS SANTOS**, brasileira, solteira, corretora de imóveis - Creci nº 14052F, domiciliada na Av. Atlântica, nº 3.444, ap. 201, Centro, na cidade de Balneário Camboriú/SC, CEP 88.330-021.

As partes convencionam, outorgam e aceitam referente à locação por prazo determinado do imóvel seguinte:

OBJETO: O imóvel contendo um galpão, localizado na Rua José Alves Cabral, nº 1010, Bairro Nova Esperança, em Balneário Camboriú/SC, que a LOCATÁRIA reconhece como coisa certa (*ad corpus*), tendo como referência a área de aproximadamente 3.892,77 metros quadrados, composta pelos lotes de matrículas 33013, 33014, 33015 e 33016, todos do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú/SC, de propriedade dos LOCADORES, os quais resolvem dá-lo em locação à LOCATÁRIA, mediante as seguintes cláusulas e condições as quais se obrigam mutuamente:

CLÁUSULA 1ª - O prazo de locação é de 60 (sessenta) meses, a iniciar em 05.10.2018 e a terminar em 04.10.2023, data em que o LOCATÁRIO se obriga a restituir o imóvel

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. To the right, there is a rectangular stamp with the text 'REC. FIRMAS' and '15/10/2018' below it. Further to the right, the number '15' is handwritten.

desocupado em condições não inferiores às que recebeu, conforme laudo de vistoria e fotográfico em anexo devidamente assinado pelas partes e fiadores.

Parágrafo Primeiro: Conforme acordado entre as partes, neste ato, o respectivo imóvel poderá sofrer reformas e construções pela LOCATÁRIA para melhor atender sua atividade comercial. Porém, no momento da devolução do imóvel, se atentará ao disposto na Clausula 8ª.

CLÁUSULA 2ª - O aluguel mensal no primeiro ano será no valor de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), com vencimento no dia 05 do mês seguinte ao vencido. Pagando até o referido prazo, será concedido à LOCATÁRIA um desconto de R\$ 500,00 (quinhentos reais), ou seja, o valor será de R\$ 7.000,00 (sete mil reais). A forma de pagamento será por cobrança bancária ou depósito bancário a ser indicado pela ADMINISTRADORA.

Parágrafo Primeiro: Em favor da LOCATÁRIA é concedida carência dos 6 primeiros meses de aluguel.

Parágrafo Segundo: O valor do aluguel após o primeiro ano (a partir de outubro de 2019) passará para R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais) mais IGPM positivo (exceto deflação) acumulado no período ou outro índice que venha a substituí-lo, com o mesmo desconto de R\$ 500,00 (quinhentos reais) acima referido para pagamento no prazo.

Parágrafo Terceiro: Caberá à ADMINISTRADORA receber os valores de aluguel e repassar para cada um dos LOCADORES o valor proporcional em até 10 (dez) dias do recebimento do aluguel, bem como também ficará obrigada a emitir recibo da quantia paga, com detalhamentos necessários. Os LOCADORES pagarão mensalmente à ADMINISTRADORA 10% do valor do aluguel, referente aos serviços administrativos a serem prestados, tais como: contrato de locação, eventual contrato aditivo, cobrança de valores, emissão de recibos, controle mensal, entre outros aplicáveis.

CLÁUSULA 3ª - Deixando a LOCATÁRIA de pagar em seu respectivo vencimento, ficará sujeita à multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, e correção monetária.

CLÁUSULA 4ª – O atraso no pagamento de duas mensalidades gerará a faculdade dos LOCADORES em rescindir de plano o presente instrumento, com imediata desocupação do imóvel pelo LOCATÁRIO, sem prejuízo das demais consequências e sanções contratuais e legais.

Parágrafo único: Não configura novação os atos de mera tolerância ao atraso no pagamento de aluguel ou outras despesas e tributos.

CLÁUSULA 5ª - Os consumos de luz, água, condomínio, taxa de lixo, telefone, IPTU, gás e demais despesas que venham a incidir sobre o imóvel locado durante este contrato, ficam a cargo da LOCATÁRIA e o não pagamento no prazo determinado acarretará a rescisão do presente contrato se preferirem os LOCADORES, com a cobrança da respectiva multa contratual.

Parágrafo Único: Fica acordado que o imóvel será devolvido pelo locatário aos locadores livre de ônus referente ao período da locação, ou seja, no ato da entrega das chaves, todas as despesas e tributos referente ao imóvel no período locado deverão estar quitados. Caso contrário, ficará facultado aos LOCADORES recebê-los ou não. Caso os locadores não recebam o imóvel, ficará a LOCATÁRIA compelida a pagar os aluguéis vincendos até a regularização dos débitos.

CLÁUSULA 6ª - Assina também este contrato os FIADORES, solidariamente responsáveis com a LOCATÁRIA, por todas as obrigações aqui assumidas, cuja responsabilidade fidejussória perdurará até o encerramento da locação, abrangendo as prorrogações e as renegociações que porventura vierem a ocorrer, da mesma forma se o contrato vier a permanecer por tempo indeterminado, renunciando aos benefícios e ordens previstos nos artigos 821, 827, 834, 835, 837 e 838 do Código Civil.

CLÁUSULA 7ª - O imóvel, objeto da presente locação, destina-se ao uso residencial e comercial, sendo que sem o consentimento prévio e expresso dos LOCADORES, a LOCATÁRIA não poderá mudar sua destinação, sublocar, ceder, transferir ou emprestar o imóvel, total ou parcialmente, sob pena de rescisão imediata do presente contrato e pagamento de multa contratual e demais despesas.

CLÁUSULA 8ª - Quaisquer benfeitorias ou modificações que a LOCATÁRIA fizer no imóvel, sejam úteis, necessárias ou voluptuárias, são de sua inteira responsabilidade financeira, administrativa, civil, ambiental e criminal, frente a terceiros e em especial ao poder público. Não haverá qualquer ressarcimento pelos LOCADORES de tais benfeitorias, consertos ou reparos, os quais passarão a integrar o imóvel, sem que tenham direito à restituição ou ressarcimento/indenização. Vindo a serem feitas benfeitorias ou modificações no imóvel, faculta em opção aos LOCADORES aceitá-las ou não, restando à LOCATÁRIA em caso dos LOCADORES não aceitarem, restituir o imóvel da maneira que lhe foi entregue, inclusive com galpão equivalente.

CLÁUSULA 9ª - Obriga-se a LOCATÁRIA, no curso da locação, à obtenção de todos os pré-requisitos para a efetivação da atividade comercial a ser realizada, devendo inclusive satisfazer todas as exigências dos Poderes Públicos a que derem causa, especialmente para viabilizar a autorização e funcionamento da atividade comercial a ser exercida, incluindo alvarás, licenças e outras do gênero.

CLÁUSULA 10ª - A LOCATÁRIA declara conhecer a situação do imóvel e suas características desde antes do início deste contrato, o que motivou a locação "ad corpus", isto é, como coisa certa e determinada, sendo meramente enunciada eventual referência às dimensões.

CLÁUSULA 11ª - No caso de desapropriação do imóvel locado, ficarão os LOCADORES desobrigados por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado à LOCATÁRIA, tão somente a faculdade de haverem do ente público causador da desapropriação a indenização a que, por ventura, tiverem direito.

CLÁUSULA 12ª - Os LOCADORES terão a liberdade de optarem pela alienação ou cessão do imóvel, objeto deste contrato. Porém, deverão fazer constar do respectivo instrumento a obrigação, do adquirente ou do cessionário, de respeitar as cláusulas e

REC. FIRMAS 3/5
04/11/2011
TBNNU

condições do presente contrato, principalmente aquela concernente ao prazo, independentemente de registro da locação no Cartório de Registro de Imóveis.

CLÁUSULA 13ª – Caso venha a **LOCATÁRIA** a devolver o imóvel antes do término da vigência do contrato, ela deverá pagar a título de multa o valor de 25% dos aluguéis faltantes para o término do contrato, que dessa forma será proporcional ao tempo restante (art. 54-A, § 2º, da Lei 8.245/91).

CLÁUSULA 14ª – O presente contrato ficará rescindido de pleno acordo e direito independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial caso ocorra o inadimplemento de qualquer de suas cláusulas, incluindo mau uso do imóvel, sujeitando-se a parte infratora a uma multa contratual equivalente a 03 (três) vezes o valor mensal do aluguel vigente (não cumulável com a multa da cláusula 13ª).

CLÁUSULA 15ª – Respeitadas as condições específicas tratadas na cláusula 2ª, o valor do aluguel será reajustado anualmente, com base no IGPM positivo do período ou outro índice que venha a substituí-lo.

CLÁUSULA 16ª - Fica acordado entre as partes que ao findar o contrato, o referido imóvel, deverá ser prontamente entregue pela **LOCATÁRIA**, apenas podendo exercer seu direito de preferência na sua aquisição.

CLÁUSULA 17ª – O presente contrato obriga os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes.

CLÁUSULA 18ª - A **LOCATÁRIA** se compromete a contratar o respectivo seguro do imóvel, ficando inclusive obrigada a contratar o respectivo seguro dos bens que guarnecem o imóvel, inclusive todas as suas mercadorias, com vigência enquanto perdurar a locação. Caso a **LOCATÁRIA** não venha a contratar o seguro mencionado, continuará responsável, juntamente com os **FIADORES** por quaisquer danos causados, sendo que os **LOCADORES** e a **ADMINISTRADORA** não responderão por quaisquer danos, roubos/furtos e ou acidentes que a **LOCATÁRIA**, terceiros e o próprio imóvel possam vir a sofrer.

CLÁUSULA 19ª - Para todas as questões oriundas deste contrato, será competente o Foro de Balneário Camboriú/SC, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente contrato em 03 (três) vias, de igual teor, em presença das testemunhas abaixo.

Camboriú/SC, 03 de Outubro de 2018.



PEDRO JOSÉ DOS SANTOS
CPF nº 398.302.689-34
LOCADOR



CRISTINE JACQUES DOS SANTOS
CPF nº 048.384.269-92
LOCADORA



Caroline Jacques
CAROLINE JACQUES DOS SANTOS

CPF nº 031.119.719-10

LOCADORA

Cristiano S. Buerger Filho
OCEANIC ATRATIVOS TURÍSTICOS S.A.

CNPJ nº 31.071.677/0001-44

LOCATÁRIA

Cristiano S. Buerger Filho
CRISTIANO SCHAEFER BUERGER FILHO

CPF nº 055.712.299-69

FIADOR SOLIDÁRIO

Cristiano S. Buerger Filho
CRISTIANO SCHAEFER BUERGER

CPF nº 818.891.949/72

FIADOR SOLIDÁRIO

Cristine J. dos Santos
CRISTINE JACQUES DOS SANTOS

CPF nº 048.384.269-92

ADMINISTRADORA

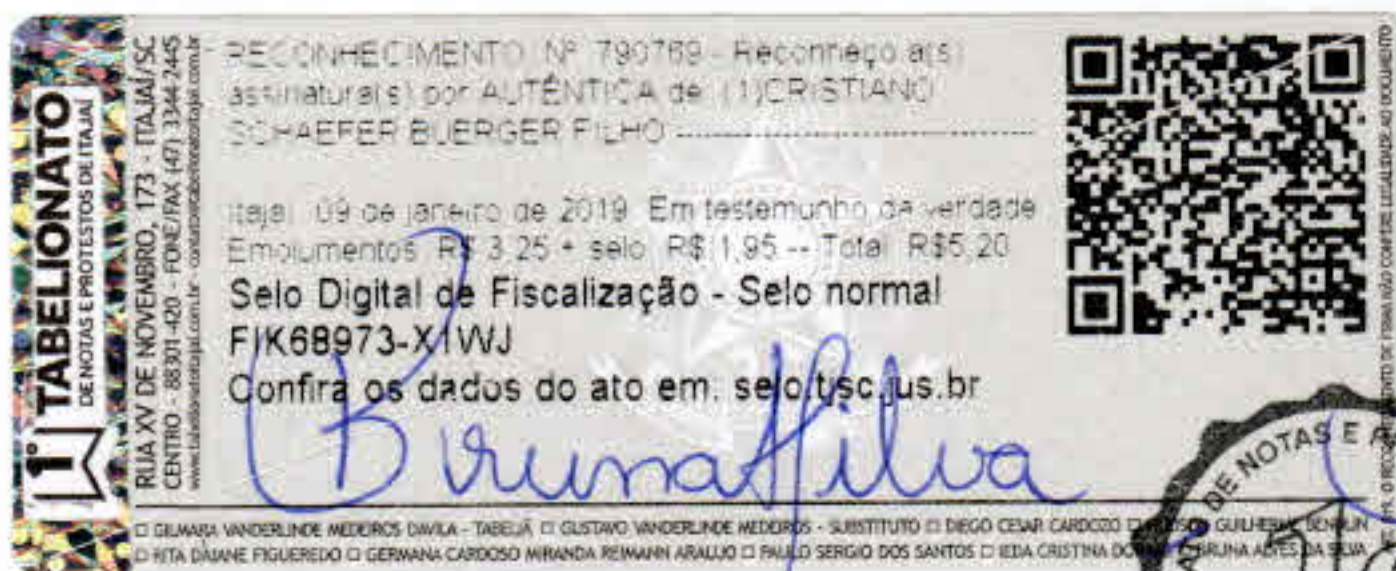
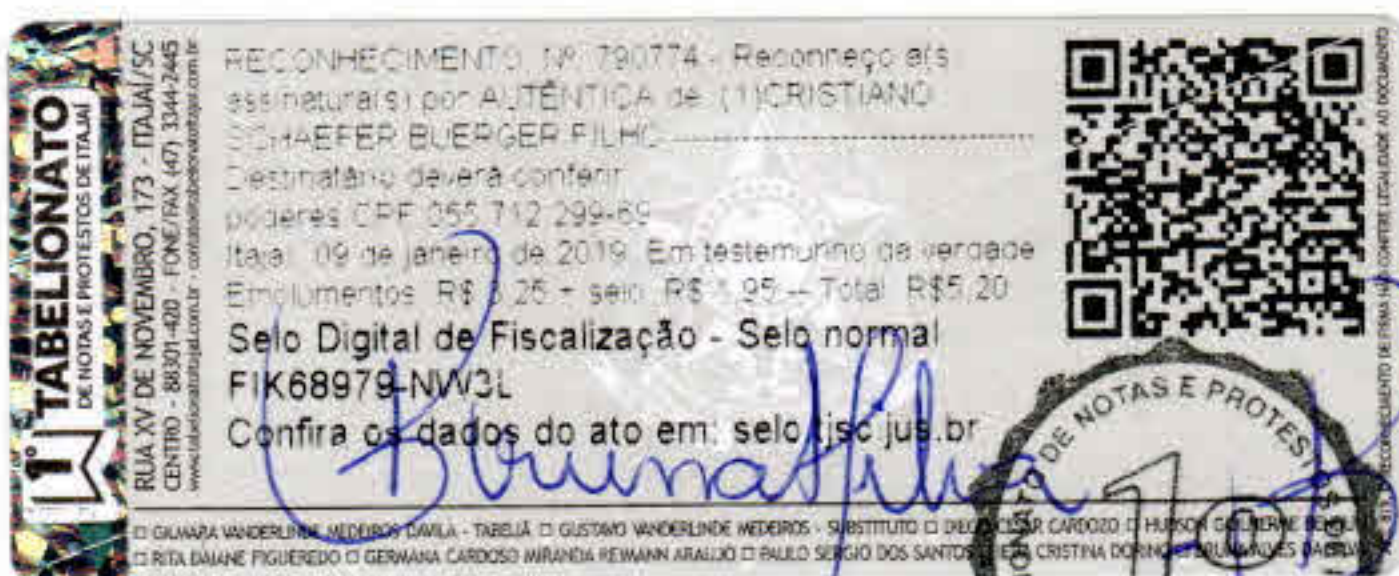
TESTEMUNHAS:

Marcelo A Cunha
Nome:

CPF: 035.484.674-54

Andreia Tessler
Nome:

CPF: 049.502.969-32



Reconheço como autêntica(s) a(s) firma(s) de:

CRISTIANO SCHAEFER BUERGER.....

do que dou fé.

Em testemunho da verdade.
Blumenau (SC), 11 de Janeiro de 2019.

LUIZA KAROLINE RAMOS
ESCREVENTE
Emol: 3,25 - Selo: 1,95
Total: 5,20
Selo Digital de Fiscalização: SELO
NORMAL: FJE91489-5AAL

Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br