CONTRATO DE LOCAÇO COMERCIAL

São partes deste instrumento particular de locação:

LOCADORA: MALHAS ZEPELIN INDUSTRIA E COMERCIO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n. 85.330.181/0001-77, com sede na Rua Edgar Von Buettner, n. 349, Bairro Batêas, Cidade de Brusque/SC, CEP 88355-350.

LOCATÁRIO: SAN AVILA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n.62.568.482/0001-38,com sede na Avenida do Estado Dalmo Vieira, 2400, bairro Nações, na Cidade de Balneário Camboriú/SC

GARANTIA LOCATÍCIA: 02 cauções a serem depositadas na assinatura do contrato.

Entre os acima qualificados, fica ajustado a locação de um imóvel comercial, de acordo com as cláusulas e condições que aceitam e outorgam a saber:

CLAUSULA PRIMEIRA: O objeto deste instrumento é uma sala comercial nº 03, do Edifício Brasil, com área aproximada de 195 metros quadrados, situada na Av. Do Estado Dalmo Vieira, 2400, bairro nações, cidade de Balneário Camboriu/SC, CEP 88.338-063, bem como o ponto comercial de propriedade da **LOCADORA**, o qual reconhece o **LOCATÁRIO**, sua impropriedade no uso como objeto capaz de gerar obrigações indenizatórias.

Parágrafo Primeiro: A locação do imóvel acima descrito destina-se exclusivamente aos fins comerciais descritos no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

Parágrafo Segundo: A Energia ElétricaCelesc) e outros(Internet) de uso do **Locatário**, ficarão a seu encargo, e deverá efetuar os pagamentos a quem de direito no prazo fixado. A solicitação da ligação/desligamento/alteração de titularidade, de energia elétrica, internet, junto aos órgões competentes, será por conta e risco do **Locatário.**

Parágrafo Terceiro: O pagamento do **IPTU/TAXA DE LIXO/CONSUMO DE ÁGUA**, ficaram a cargo do **LOCATÁRIO** a partir da entrada no imóvel e serão informados mensalmente via Whatsapp, os valores para serem depositados juntamente com o aluguel.

Parágrafo Quarto: O não pagamento dos encargos de responsabilidade do **LOCATÁRIO** dará ensejo à propositura de ação de despejo por infringência de contrato, bem como ao pagamento da multa contratual.

CLÁUSULA SEGUNDA: O prazo de locação é de 01(um) ano, a iniciar no dia 24/08/2026 e a terminar no dia 24/08/2027, data em que o **LOCATÁRIO** se obriga

a restituir o imóvel completamente desocupado de pessoas e coisas, em perfeito estado de conservação, independentemente de qualquer notificação, sob pena de incorrer na multa da cláusula décima terceira.

Parágrafo Primeiro: Caso houver interesse por qualquer uma das partes de renovar o presente contrato de locação, deverá notificar a outra parte com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias antes de findar a locação, a outra parte por sua vez deverá dar sua concordância, também por escrito, até 15 (quinze) dias após o recebimento da notificação, caso assim não ocorrer, se terá como finda a locação, devendo o **LOCATÁRIO** desocupar o imóvel na data prevista nesta cláusula.

Parágrafo Segundo: Caso o **LOCATÁRIO** desejar rescindir antecipadamente a locação, deverá notificar a **LOCADORA**, ficando responsável pelo pagamento de 50% (cinquenta por cento) dos aluguéis que venceriam até o término do contrato e também deverá reembolsar à **LOCADORA** todo o valor concedido como bonificação ao longo do contrato de locação, caso tenha havido.

CLÁUSULA TERCEIRA: As partes pactuam que o valor mensal do aluguel será de R$ 12.000,00 (doze mil reais), e que será reajustado anualmente pela variação positiva do **INPC ou IPCA ou IPC ou IGPM**, ou outro índice determinado pelo Governo Federal para os aluguéis; sendo o mais vantajoso para a **LOCADORA**.

Parágrafo Único: O aluguel e o valor informado conforme descrito no Parágrafo Terceiro da Cláusula Terceira, deverão ser pagos no dia 24 (vinte e quatro)de cada mês. O pagamento será atraves do PIX: arlindo@zepelin.com.br , que servirá como recibo após confirmação de recebimento. O primeiro aluguel dar-se-á no dia 24/09/2026.

CLÁUSULA QUARTA: Em caso de inadimplemento, fica estabelecida multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da parcela, acrescida de juros de 1% (um por cento) ao mês, até a data do efetivo pagamento, correção via INPC, bem como eventuais honorários advocatícios 20% (vinte por cento).

Parágrafo Primeiro. O não pagamento de três ou mais meses consecutivos, importará como justo motivo para a rescisão do presente contrato, devendo o **Locatário** desocupar o imóvel de forma imediata, independente de notificação prévia, sem prejuízo do ajuizamento de demanda judicial cabível.

Parágrafo Segundo: O não cumprimento das obrigações pecuniárias expressas neste contrato, pelo **LOCATÁRIO**, faculta à **LOCADORA** proceder a inclusão do(s) seu(s) respectivo(s) nome(s) em órgãos de cadastros de devedores (SERASA e SPC).

CLÁUSULA QUINTA: O Locatário deverá respeitar a lei de silêncio conforme normas estabelecidas pelo municipio e manter o passeio público livre aos pedestres.

CLÁUSULA SEXTA: O Locatário declara ter recebido o imóvel em perfeito estado, obrigando-se ainda:

a) a mantê-lo no mais perfeito estado de higiene, conservação e limpeza, para assim o restituir quando finda ou rescindida a locação.

b) a satisfazer a sua própria custa, sem direito a indenização ou retenção toda e qualquer exigência dos poderes públicos a quem der causa;

c) a usar o imóvel ora locado exclusivamente para suas atividades comerciais.

d) o locatário não poderá ceder, sublocar, parcial ou totalmente o imóvel ora locado, sem expressa anuência do **Locador.**

e) não alterar as características do imóvel sem o prévio consentimento do **Locador** por escrito; acompanhado, se necessário, de parecer técnico quando for o caso.

f) não promover nenhuma alteração arquitetônica ou estrutural no imóvel sem a prévia autorização do **Locador** e parecer técnico assinado por profissional competente.

g)

CLÁUSULA SÉTIMA: O Locatário somente mediante anuência por escrito da **LOCADORA**, poderá executar modificações no imóvel. As benfeitorias introduzidas pelo **LOCATÁRIO**, salvo as necessárias, **desde logo se incorporarão ao imóvel sem que o LOCATÁRIO tenha direito a retenção ou indenização, quando finda ou rescindida a locação.**

Parágrafo Único: Por ocasião do término e encerramento do contrato de locação, o **LOCATÁRIO** fica obrigado a devolver o imóvel no estado em que foi recebido, sendo que as instalações elétricas, hidráulicas e acessórios deverão também, estar em perfeitas condições de funcionamento.

CLÁUSULA OITAVA: A eventual prorrogação tácita, expressa ou legal da locação, abrangerá todas as obrigações constantes deste contrato.

CLÁUSULA NONA: Acordam as partes expressamente que, em caso de proposta de compra do imóvel deverá ser ofertado em igual preço e condições ao **LOCATÁRIO** para que se manifestem por escrito no prazo de 5 (cinco) dias úteis. Ocorrendo a venda do imóvel locado, não haverá qualquer penalidade à **LOCADORA** em encerrar o contrato de locação, respeitado, porém, o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação.

CLÁUSULA DÉCIMA: O LOCATÁRIO, desde já faculta ao **Locador** ou a qualquer representante seu, vistoriar o imóvel quando assim o entender necessário, inclusive, na hipótese de ser colocado à venda, caso em que as visitas serão pré-fixadas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Caso o **Locatário** não venha a desocupar o imóvel no prazo previsto na cláusula nona, incorrerá na multa da cláusula décima terceira, sem prejuízo de perdas e danos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o **LOCATÁRIO** desobrigado de todas as cláusulas deste contrato reservando-se à **LOCADORA** tão somente a faculdade de haver do poder desapropriante a indenização que porventura tiver direito.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: A parte que infringir qualquer cláusula deste contrato pagará a outra parte multa equivalente a dois meses de aluguel da época da infração, com a faculdade para a parte inocente considerar rescindida a locação, independentemente de qualquer notificação judicial ou extra judicial. A multa será sempre paga integralmente, seja qual for o tempo decorrido do presente contrato, acrescido de juros (1% a.m) e correções a partir do inadimplemento, honorários advocatícios (20%), custas e despesas eventuais, sem prejuízo de perdas e danos se houver.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: O pagamento da multa estipulada na Cláusula anterior não exime o **Locatário** de efetuar o pagamento dos alugueis vencidos, nem ressarcir os danos causados ao imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Assumem expressamente o **LOCATÁRIO** a obrigação de, uma vez finda e/ou rescindida a locação, promover de imediato a alteração contratual da sua empresa, objetivando a mudança de endereço, promovendo a liberação cadastral do imóvel locado, providenciando as alterações perante o JUCESC, Receita Federal e Receita Estadual, permanecendo a obrigação de pagar o aluguel até a efetiva concretização do ora acordado, além da multa estipulada anteriormente, se a alteração não for registrada até dez dias após finda a locação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: O LOCATÁRIO deverá, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de assinatura do presente contrato, fazer seguro contra incêndio, vendaval, furação, ciclones, granizo, com cláusula beneficiaria em favor da **LOCADORA**, referente aos prejuízos no prédio, sob pena de arcar pessoalmente com os danos causados, independentemente de culpa.

Parágrafo Primeiro: A não contratação do seguro no prazo acima indicado acarretará na aplicação das penalidades previstas na CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA, a favor da **LOCADORA**, facultando à **LOCADORA** rescindir o contrato.

Parágrafo Segundo: Em caso de incêndio ou acidente que exija a reconstrução do imóvel, fica rescindido este contrato independentemente de multa contratual.

Parágrafo Terceiro: Considerando que a atividade comercial a ser explorada pelo **Locatório**, fica consignado que o seguro deverá abranger inclusive eventuais danos de veículos de terceiro, isentando a **LOCADORA** de qualquer responsabilidade oriunda do dever de guarda, existência, uso e conservação dos respectivos automóveis.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: Fica estabelecido que toda publicidade deverá ser abaixo da marquize podendo plotar os vidros. As publicidades deverao ser fixadas com dupla face onde houver pastilhas.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: Declaram as partes que o presente contrato se reveste das formalidades legais, tornando-se em um título executivo extrajudicial pela qual reconhecem sua validade, liquidez e exigibilidade.

CLÁSULADÉCIMA NONA: Fica eleito o Foro da Comarca de Balneario SC, para dirimir quaisquer dúvidas provenientes do presente contrato.

E, por terem assim justo e contratado, assinam este instrumento em duas vias de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de duas testemunhas abaixo assinadas, obrigando-se as partes pôr si, seus herdeiros e sucessores.

Brusque SC, 20 de agosto de 2026.

MALHAS ZEPELIN INDUSTRIA E COMERCIO LTDA:85330181000177
Assinado de forma digital por MALHAS ZEPELIN INDUSTRIA E COMERCIO LTDA:85330181000177
Dados: 2026.08.21 09:53:30 -03'00'

ARLINDO GRAF:38000881934
Assinado de forma digital por ARLINDO GRAF:38000881934
Dados: 2026.08.21 09:54:23 -03'00'

MALHAS ZEPELIN INDUSTRIA E COMERCIO LTDA
LOCADORA

gov.br
Documento assinado digitalmente
GLAURO LAURICIO VIEDO DE AVILA
Data: 21/08/2026 00:06:10-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

SAN AVILA LTDA.
LOCATÁRIO

Testemunhas:

GUILHERME GRAF:05463962910
Assinado de forma digital por GUILHERME GRAF:05463962910
Dados: 2026.08.21 09:49:36 -03'00'

Nome: Guilherme Graf
CPF: 054.639.629-10

MARISE HEINIG GRAF:37762206949
Assinado de forma digital por MARISE HEINIG GRAF:37762206949
Dados: 2026.08.21 09:50:13 -03'00'

Nome: Marise Heinig Graf
CPF: 377.622.069-49