
CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

LOCADOR(ES): BRUNO MANOEL DO NASCIMENTO, brasileiro, solteiro, auxiliar de produção, CPF nº 106.612.489-25 e RG nº 6564156, residente e domiciliado a Rua Natalino Marinho, nº 100, Ingleses, Florianópolis-SC, CEP: 88058-261, doravante designado simplesmente LOCADOR.

LOCATÁRIO(A): DÉBORA CORDEIRO CORTEZ, brasileira, solteira, chef de cozinha, CPF nº 022.164.150-57 e RG nº 8271686, residente e domiciliada Rua Irmã Bonavita, nº 1474, apartamento 04, Jardim Atlântico, Florianópolis-SC, CEP: 88095-200, doravante designada simplesmente LOCATÁRIA.

As partes supra qualificadas têm entre si, justo e contratado uma locação de natureza Comercial, de uma sala (Restaurante) com 33,00m² sito nesta Capital na Rua Presidente Coutinho, nº 69, Centro, Florianópolis-SC, CEP: 88015-230 de propriedade do LOCADOR(ES), mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O prazo de locação é de 1 ano, iniciando-se em 15-01-2024 e cessando de pleno direito em 15-01-2025, independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se a LOCATÁRIA a desocupar o imóvel ora locado, na data antes referida, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.

CLÁUSULA SEGUNDA: O aluguel inicial mensal é de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), mais taxas e se vence no sexto dia de cada mês, devendo ser pago até o dia 10 (dez) do mês seguinte, em moeda corrente nacional, na conta bancária, Banco Itaú, Agência 7732, Conta Corrente 20403-2 do LOCADOR ou em outro local designado expressamente pelo mesmo. Os aluguéis e encargos que não forem quitados dentro desse prazo, serão corrigidos pela variação acumulada do índice do IGP-M/FGV, até o efetivo pagamento e acrescido de multa contratual e convencional de 20% (vinte por cento), e dos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, podendo sua cobrança ser feita através de advogado constituído pelo LOCADOR onde, desde já, concorda a LOCATÁRIA em arcar com honorários advocatícios de cobrança na ordem de 20% (vinte por cento) sobre os valores devidos e, ainda, sujeitando-se ao ajuizamento da competente ação de despejo.

Parágrafo primeiro: O aluguel convencionado nesta cláusula será reajustado, observado o disposto no parágrafo seguinte, a cada período de 12 (doze) meses de acordo com a variação do índice do IGP-M/FGV (ou outro índice escolhido, a critério dos contratantes) acumulado desde o início do contrato e/ou do último reajuste.

Parágrafo segundo: Fica expressamente convencionado que se, na vigência deste contrato ou de sua prorrogação, venha a ser extinto o índice de atualização locatícia escolhido, será o mesmo substituído por outro, permitido por lei ou que venha a substituí-lo, que reflita a real variação do poder aquisitivo da moeda.

Parágrafo terceiro: Além do aluguel e juntamente com ele, a LOCATÁRIA pagará, mensalmente, no local onde for indicado pelo LOCADOR, as despesas de Condomínio bem como as taxas de consumo de água, esgoto e energia elétrica e eventuais excessos de consumo, se houverem, correspondentes ao imóvel ora locado.

Parágrafo quarto: A garantia será 1 caução no valor de 3 aluguéis o qual chega ao quantum de R\$ 6.000,00 (haja vista o locador oferecer um desconto de R\$ 1.500,00 sob a garantia) a ser pago em 15-01-2024.

CLÁUSULA TERCEIRA: Findo o prazo ajustado na CLÁUSULA PRIMEIRA, se a LOCATÁRIA continuar no imóvel por mais de 30 (trinta) dias, sem oposição do LOCADOR), ficará a locação prorrogada por tempo indeterminado, nas mesmas condições contratuais ora estabelecidas, podendo o LOCADOR denunciar o contrato quando lhe convier, concedendo a LOCATÁRIA o PRAZO DE DESOCUPAÇÃO DE 30 (trinta) dias. Se, NOTIFICADO, a LOCATÁRIA não restituir o imóvel nos referidos prazos, pagará, enquanto o tiver em seu poder, o aluguel que o LOCADOR arbitrar, limitado ao valor de mercado, e responderá pelo dano que ele venha a sofrer, mesmo decorrente de caso fortuito (art. 575, Código Civil).

CLÁUSULA QUARTA: A LOCATÁRIA pagará juntamente com o aluguel, todos os tributos municipais, estaduais ou federais que incidirem sobre o imóvel, durante a vigência da relação locatícia.

CLÁUSULA QUINTA: Correrão igualmente por conta da LOCATÁRIA, e deverá ser pago ao LOCADOR(ES), juntamente com o aluguel do mês em que lhe for apresentado o respectivo recibo, o Prêmio de Seguro contra fogo.

CLÁUSULA SEXTA: É a LOCATÁRIA responsável pelas multas, juros, correção monetária, custas, honorários advocatícios, ou quaisquer outros ônus que forem devidos em decorrência do não pagamento nos prazos fixados, do aluguel ou quaisquer outros encargos pelos quais é responsável nos termos da Lei e do presente instrumento.

CLÁUSULA SÉTIMA: A cessão ou transferência do presente contrato, a sublocação ou empréstimo, parciais ou totais do imóvel locado, dependerão do prévio e expresso consentimento do LOCADOR, manifestado por escrito, sob pena de AÇÃO JUDICIAL de despejo com o retorno da posse do imóvel ao LOCADOR na forma da Lei.

CLÁUSULA OITAVA: A LOCATÁRIA, declara ter recebido o imóvel ora locado, bem como seus acessórios em perfeitas condições de ser habitado, conforme laudo de vistoria em anexo.

Parágrafo único: A LOCATÁRIA não terá qualquer direito a reclamação, indenização ou rescisão, sem ônus de contrato se, por qualquer motivo, inclusive por impedimento decorrente de Lei, Regulamento, Convenção ou de deficiência nas instalações, haja qualquer restrição na perfeita utilização do imóvel locado.

CLÁUSULA NONA: A LOCATÁRIA, obriga-se a manter o imóvel objeto deste contrato nas mesmas perfeitas condições em que o recebeu (CLÁUSULA OITAVA), correndo exclusivamente por sua conta, todos os reparos, objetivando a conservação do dito imóvel, suas dependências, instalações e utensílios nele existentes, inclusive os consertos que se fizerem necessários na rede d'água e esgoto, bem como as multas a que der causa, por inobservância de quaisquer Leis, Decretos e Regulamentos.

Parágrafo primeiro: Caso o imóvel, suas dependências, instalações e utensílios nele existentes, não forem restituídos nas mesmas condições estipuladas nesta cláusula e na CLÁUSULA OITAVA, o aluguel e seus acessórios continuarão a correr, até que a LOCATÁRIA cumpra todas as exigências do LOCADOR entre as quais estão o de apresentar ao LOCADOR os comprovantes de pagamento de conta de luz com o seu pedido de desligamento, bem como de qualquer outro encargo de responsabilidade da LOCATÁRIA.

Parágrafo segundo: A LOCATÁRIA fica obrigada a executar os reparos exigidos (CLÁUSULA NONA), dentro de 15 (quinze) dias a contar do dia em que o LOCADOR, entregar-lhe a chave para a execução dos reparos.

Parágrafo terceiro: Não sendo executados os reparos referidos no parágrafo anterior, dentro do prazo, a LOCATÁRIA principal pagadora, obriga-se a depositar na conta bancária, ou onde esta indicar, o valor correspondente do orçamento apresentado pelo LOCADOR. Não sendo cumpridos os itens acima, poderá o LOCADOR se assim o desejar, mandar executar os reparos, para o que ficam desde já, autorizados pela LOCATÁRIA, o qual reconhecem como idôneo o orçamento obtido pelo LOCADOR, e cujo valor total se consideram devedores, autorizando, por conseguinte, a sua cobrança mediante execução, com base no inciso II, do art.585 do CPC.

Parágrafo 4º: As disposições do parágrafo anterior aplicam-se igualmente, aos reparos que se fizerem necessários no curso da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA: A LOCATÁRIA não poderá fazer no imóvel ora locado, ou nas suas dependências, quaisquer obras ou benfeitorias, sem prévio e expresse consentimento do LOCADOR manifestado por escrito.

Parágrafo primeiro: A LOCATÁRIA não terá direito de retenção ou indenização por quaisquer obras ou benfeitorias, mesmo necessárias que, mesmo com consentimento escrito do LOCADOR, venha a fazer no imóvel ora locado, em suas dependências, instalações e utensílios.

Parágrafo segundo: Caso não convier ao LOCADOR a permanência de quaisquer benfeitorias ou modificações feitas pela LOCATÁRIA no dito imóvel ou nas dependências, deverá este removê-las à sua custa, deixando o imóvel e suas dependências. no estado em que se achavam antes da locação, correndo todas as despesas que para tal se fizerem necessárias, por conta da LOCATÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Caracterizará grave infração contratual, podendo o LOCADOR, dar por rescindido de pleno Direito, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial, O presente contrato, sem que assista a LOCATÁRIA direto a qualquer indenização ou reclamação: a) se a LOCATÁRIA não pagar pontualmente qualquer das prestações assumidas; b) se a LOCATÁRIA usar o imóvel objeto deste contrato, para fins diverso daquele para o qual foi locado;

Parágrafo único: Ficará igualmente rescindido e de pleno direito o presente contrato, se ocorrer incêndio no prédio, ou se este for desapropriado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: O imóvel descrito no preâmbulo deste contrato locado EXCLUSIVAMENTE PARA FINS COMERCIAIS.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Com referência a colocação de placas, cartazes ou quaisquer inscrições ou sinais, bem como aparelhos de ar-condicionado, antenas etc., na parte externa do imóvel, deverá ser previamente acordado com o LOCADOR o local apropriado para instalação, observando sempre o regulamento interno do Edifício.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: O LOCADOR não responderá em nenhum caso por danos que venham a sofrer a LOCATÁRIA em razão de derramamento de líquidos, rompimento de canos, aberturas de torneiras etc., incêndio, de casos fortuitos ou de força maior.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: A LOCATÁRIA não terá direito a reter o pagamento do aluguel, ou qualquer outra quantia devida nos termos do presente contrato, sob a alegação de não terem sido atendidas exigências por ventura solicitadas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Não poderá a LOCATÁRIA escusar-se do pagamento de quaisquer diferenças de aluguéis, impostos, taxas, despesas condominiais ou outros ônus a que estiver obrigado nos termos da Lei e do presente instrumento, sob a alegação de que o pagamento não lhe foi exigido na época fixada neste contrato de locação.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: Quaisquer tolerâncias ou concessões do LOCADOR para com a LOCATÁRIA, quando não manifestado por escrito, não constituirão precedentes invocáveis por este e, não alterarão obrigações estipuladas neste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: Durante a vigência da locação fica assegurado ao LOCADOR o direito de visita ao imóvel para verificação do bom cumprimento deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: A falta de cumprimento de qualquer uma das cláusulas deste contrato sujeitará ao infrator multa equivalente a três aluguéis, convertidos em moeda corrente nacional na data do efetivo pagamento, segundo a paridade estabelecida pelo órgão competente, em benefício das obrigações assumidas por este instrumento e dos honorários advocatícios desde já estipulados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

Parágrafo único: Se, por qualquer motivo, ocorrer a desocupação do imóvel antes de escoado o prazo contratual fixado na CLÁUSULA PRIMEIRA, além das penalidades previstas nesta cláusula, e sem o prejuízo no disposto no Parágrafo primeiro da CLÁUSULA VIGÉSIMA, será devido o aluguel na forma do artigo 570, do Código Civil.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: Como principal pagador de todas as obrigações que incumbem a LOCATÁRIA por força de Lei e do presente contrato, e até a efetiva desocupação do imóvel e a entrega das chaves nas condições previstas nas CLÁUSULAS OITAVA E NONA (e seus Parágrafos), bem como pelas alterações do aluguel e acessórios que ocorrerem no curso da locação, em decorrência da aplicação de índices autorizados por Lei, pelo contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: As partes elegem de comum acordo o Foro Central da Comarca de Florianópolis/SC, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios resultantes do presente instrumento contratual.

E, assim, por estarem justos e contratos, assinam o presente instrumento em 03(três) vias de igual teor e forma, que a seguir vai assinado por 02(duas) testemunhas presenciais, para que surta seus jurídicos e legais efeitos.

Florianópolis, 15 de janeiro de 2024.

LOCADOR: BRUNO MANOEL DO NASCIMENTO

LOCATARIA: DÉBORA CORDEIRO CORTEZ

TESTEMUNHA 1:

TESTEMUNHA 2:

