

INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE SALA COMERCIAL

LOCADOR: **LITORAL SUL COMÉRCIO DE MÓVEIS E ELETRODOMÉSTICOS LTDA**, neste ato representado por sua procuradora **ROSANE FERMIANO MATIAS**, brasileira, divorciada, comerciante, inscrita no CPF sob nº 939.166.809-78, RG nº 6ª/c-3.326.884, residente na Rua Vânio Aires Simão, nº 29, Centro, Balneário Gaivota/SC.

LOCATÁRIA: **Markan Imóveis LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 57.777.699/0001-18, com sede localizada na Avenida Beira Mar, nº 1060, Jardim Ultramar, Balneário Gaivota/SC, CEP 88955-000, Brasil. Representada neste ato, conforme Contrato Social atual, por seus Sócios Administradores: **SAMUEL DA SILVA POSSAMAI**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob nº 037.778.769-84, RG nº 4296129, SSP-SC, residente e domiciliado(a) no(a) Rua Vilson Manoel Valerim, 318, APT 102, Centro, Balneário Gaivota, SC, CEP 88955-000, BRASIL; e **JEDSON BARBOSA LUCIO**, Brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, inscrito no CPF nº 065.018.169-71, carteira de identidade profissional nº 43070, órgão expedidor CRECI - SC, residente e domiciliado(a) no(a) Avenida Janio Cesar Lucio, 151, Jardim Ultramar, Balneário Gaivota, SC, CEP 88955-000, BRASIL.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O presente contrato tem por objeto a locação de sala comercial situada na Avenida Santa Catarina, nº 1200, bairro Centro, Balneário Gaivota/SC, CEP 88955-000.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE

O imóvel será utilizado exclusivamente para fins comerciais, sendo vedada sua sublocação ou alteração de finalidade sem autorização expressa do LOCADOR.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

O imóvel será entregue em boas condições de uso, cabendo ao LOCATÁRIO mantê-lo nas mesmas condições, incluindo conservação das instalações elétricas, hidráulicas, limpeza e pintura. A devolução deverá ocorrer nas mesmas condições de recebimento, ressalvado o desgaste natural pelo uso regular.

CLÁUSULA QUARTA – DO PRAZO

O prazo da locação é de 36 (trinta e seis) meses, com início a partir do dia 01/07/2025 e término dia 01/07/2028.

CLÁUSULA QUINTA – DO VALOR E PAGAMENTO

O valor mensal do aluguel será pago pela LOCATÁRIA á LOCADORA, obedecendo à seguinte progressão:

1. De Julho de 2025 até Dezembro de 2025, o aluguel mensal será de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais);
2. A partir de Janeiro de 2026, o aluguel mensal será de R\$ 2.000,00 (dois mil reais);

Após esse prazo, incidirá multa de 2%, juros de 1% ao mês e correção monetária pelo IGP-M (FGV) ou, na sua ausência ou extinção, por outro índice oficial que o substitua, conforme permitido pela Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato). Fica estipulado prazo de tolerância de até 5 dias corridos após o vencimento sem incidência de encargos.

Parágrafo único – Ultrapassado o prazo contratual e tornando-se este contrato por tempo indeterminado, a LOCATÁRIA terá o direito de preferência na renovação da locação, nas mesmas condições previamente pactuadas ou mediante negociação em comum acordo, desde que manifeste sua intenção por escrito ao LOCADOR com antecedência mínima de 30 (trinta) dias antes do término do contrato ou de sua renovação tácita. O LOCADOR poderá rescindir o contrato, desde que notifique a LOCATÁRIA por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sendo esta obrigada a desocupar o imóvel no referido prazo. Durante a prorrogação, as partes continuarão obrigadas por todas as cláusulas deste contrato.

CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE

O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual do IGPM/FGV, caso seja extinto este índice pactuado, o mesmo será substituído, primeiramente pelo IGP-DI/FGV, depois pelo IPCA/IBGE, e assim, sucessivamente pelo IPC/FIPE; INPC/IBGE e por último o índice obrigatório determinado pelo Governo.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

A LOCATÁRIA se obriga a:

- a) Pagar pontualmente o aluguel e encargos;
- b) Obter alvarás, licenças e demais autorizações necessárias para seu funcionamento;
- c) Comunicar defeitos ocultos em até 30 dias úteis após a entrega das chaves.

CLÁUSULA OITAVA – DA RESCISÃO

Caso o LOCATÁRIO opte por rescindir o contrato antes do término do prazo pactuado, sem justa causa, ficará obrigado ao pagamento de multa compensatória no valor equivalente a 03 (três) aluguéis vigentes à época da rescisão, calculada de forma proporcional ao tempo restante do contrato.

A fórmula para o cálculo da multa será a seguinte:

Multa proporcional = (valor do aluguel multiplicado por 3) × (número de meses restantes ÷ 36)

Exemplo: Em caso de rescisão no 6º mês, restando 30 meses para o fim do contrato, a multa devida será:

$$R\$ 6.000,00 \times (30 \div 36) = R\$ 5.000,00$$

A multa poderá ser cobrada judicial ou extrajudicialmente, caso não seja paga voluntariamente no momento da entrega das chaves.

Parágrafo único – Fica isenta a LOCATÁRIA do pagamento de multa rescisória caso a rescisão ocorra após o cumprimento de 12 (doze) meses completos de vigência contratual, mediante aviso prévio de no mínimo 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA NONA – DAS BENFEITORIAS

Fica permitida a realização de benfeitorias úteis ou necessárias mediante autorização expressa do LOCADOR, com direito de retenção, conforme previsto na Lei do Inquilinato.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS VISITAS E VISTORIAS

O LOCADOR poderá vistoriar o imóvel mediante aviso prévio de 48 horas, devendo a LOCATÁRIA permitir o acesso.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA MULTA POR INFRAÇÃO

O inadimplemento de qualquer das obrigações previstas neste contrato, por parte do LOCADOR ou do LOCATÁRIO, sujeitará o infrator ao pagamento de multa compensatória equivalente a 2 (dois) aluguéis vigentes à época da infração.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA INTERDIÇÃO OU RESTRIÇÃO PELO PODER PÚBLICO

Caso o imóvel locado venha a ser objeto de intimação, interdição, embargo ou qualquer medida dos Poderes Públicos que inviabilize, dificulte ou onere o exercício da atividade comercial da LOCATÁRIA, esta poderá rescindir o contrato sem multa, mediante apresentação de notificação oficial.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Este contrato constitui título executivo extrajudicial. As partes elegem o foro de Sombrio/SC para dirimir quaisquer litígios dele decorrentes.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS NOTIFICAÇÕES E CITAÇÕES

As notificações, comunicações, citações ou intimações entre as partes poderão ser realizadas por qualquer dos seguintes meios:

I – carta registrada com aviso de recebimento (AR);

II – e-mail previamente informado no contrato;

III – entrega pessoal mediante recibo assinado;

IV – por pessoa do convívio do notificado, desde que no endereço contratual e em situação que permita razoável presunção de ciência.

§1º – Considerar-se-ão válidas as notificações encaminhadas para os endereços físicos ou eletrônicos informados neste contrato, ou atualizados por escrito ao longo da vigência.

§2º – Caso o notificado se recuse a assinar ou a receber, a notificação será tida como válida mediante prova do envio ou da tentativa devidamente documentada.

§3º – As partes obrigam-se a manter seus dados de contato atualizados e a conferir validade às notificações feitas por meios razoáveis, desde que possam ser comprovadas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DOS DEFEITOS E RESPONSABILIDADES

O LOCATÁRIO deverá comunicar ao LOCADOR, por escrito, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos da assinatura deste contrato, qualquer vício ou defeito oculto que não tenha sido identificado previamente. A ausência de manifestação nesse prazo presumirá a aceitação do imóvel no estado recebido.

Parágrafo único: O LOCATÁRIO responderá pelos danos causados durante a vigência da locação, desde que não decorrentes de vícios preexistentes ou de desgaste natural do uso, e desde que constatados em vistoria conjunta na entrega das chaves.

E por estarem justos e contratados, firmam o presente em duas vias de igual teor.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS DESPESAS ORDINÁRIAS E EXTRAS DO IMÓVEL

Fica estabelecido que todas as despesas decorrentes do uso e ocupação do imóvel serão de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO, incluindo, mas não se limitando a:

Tarifas de água;

Energia elétrica;

Internet e serviços de telecomunicação;

Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU);

Despesas ordinárias e extraordinárias de condomínio.

Parágrafo 1º – As despesas do condomínio (tais como tarifas de água, limpeza, iluminação, manutenção de áreas comuns, segurança, coleta de lixo e outras a serem definidas entre os usuários) serão divididas proporcionalmente entre os locatários das salas comerciais do imóvel, com critérios de rateio e valores a serem definidos em comum acordo, por escrito, entre os locatários ou administrados pelo LOCADOR, mediante prestação de contas.

Parágrafo 2º – O LOCATÁRIO compromete-se a manter em dia o pagamento de todos os encargos mencionados, responsabilizando-se por quaisquer atrasos, encargos adicionais ou prejuízos decorrentes da inadimplência.

Balneário Gaivota/SC, 04/08/2025

LOCADOR: Rosane Yátila

LOCATÁRIA: gabriela lucca:

TESTEMUNHA 1: Carlos Eduardo Matias Porta

TESTEMUNHA 2: Cristiano S Pereira