

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

LOCADOR: RICARDO OTÁVIO VIEIRA, brasileiro, solteiro, empresário, portador do CPF nº 812.152.749-04 e RG nº 2902790, SSP/SC, residente e domiciliado à Rua Geovani Luiz Piucco, nº 857, Bairro Ferraz, na cidade de Garopaba - SC, CEP 88495000, BRASIL.

LOCATÁRIO: HE MARTINS CONSTRUÇÕES LTDA, INSC. CNPJ 06.218.756/0001-98
REPRESENTADA NESTE POR: LUIZ ANTONIO DE CAMPOS, brasileiro, divorciado, empresário, portador do CPF nº 771.993.409-15, e RG nº 2380355, órgão expedidor SSP/SC, residente e domiciliado(a) no(a) Estrada Ouvidor SN, Bairro Campo duna, na cidade de Garopaba - SC, CEP 88495000, BRASIL.

Pelo presente instrumento particular, de um lado **RICARDO OTÁVIO VIEIRA**, inscrito(a) no CPF sob o nº 812.152.749-04 doravante denominado(a) **LOCADOR(a)** e de outro **HE MARTINS CONSTRUÇÕES LTDA, INSC: CNPJ 06.218.756/0001-98**, doravante denominado(a) **LOCATÁRIO(a)**, têm, entre si, justo e acertado o presente contrato de locação de imóvel comercial que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes.

I. OBJETO:

Cláusula 1ª. O (a) LOCADOR(a) cede, neste ato, em locação ao(a) LOCATÁRIO(a), o terreno e o imóvel constituído por um galpão comercial de sua propriedade, situado a Servidão PMG 64, Bairro Campo D'una, na cidade de Garopaba/SC.

Cláusula 2ª. A presente locação destina-se para o fim específico de instalação da empresa **HE MARTINS CONSTRUÇÕES LTDA**, ficando expressamente vedada a SUBLOCAÇÃO PARA TERCEIROS SEM Autorização por escrito do(a) LOCADOR(a).

II. USO DO IMÓVEL:

Cláusula 3ª. O locatário obriga-se em zelar pela conservação, limpeza do imóvel, efetuando as reformas necessárias para sua manutenção sendo que os gastos e pagamentos decorrentes da mesma, correrão por conta do mesmo. Bem como mantendo em perfeito estado as suas instalações elétricas e hidráulicas, a fim de restituí-lo no estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal.

Cláusula 4ª. É de inteira responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(a) a obtenção do alvará de funcionamento do estabelecimento, segundo sua atividade comercial.

III. PRAZO:

Cláusula 5ª. O prazo da presente locação é de 15 (quinze) meses, com início no dia 20 de Setembro de 2024 e término no dia 20 de Dezembro de 2025, RENOVANDO SE AUTOMATICAMENTE POR MAIS 01 ANO SEM PREVIA COMUNICAÇÃO POR PARTE DO LOCATARIO, A RESCISÃO CONTRATUAL DE AMBAS AS PARTES DEVERA OCORRE SOMENTE POR ESCRITO COM AVISO PREVIO DE 90 DIAS DE ANTECEDENCIA A DATA AO QUAL AMBOS PRETENDEM FAZEREM A RESCISÃO CONTRATUAL., o(a) LOCATÁRIO(a) deverá restituir o imóvel locado no perfeito estado de conservação em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal, inteiramente livre e desocupado.

Parágrafo Primeiro: Se o LOCATÁRIO, usando da faculdade que lhe confere o artigo 4º. Da lei n.º 8.245 de 18 de outubro de 1991, devolver o imóvel locado antes do decorrido o prazo ajustado no caput desta cláusula, NÃO pagará ao (à) LOCADOR (A) a multa compensatória.

Parágrafo Segundo: O presente contrato poderá ser prorrogado pelo prazo de 12 (doze) meses, mediante acordo mútuo entre as partes.

Cláusula 6ª. O auto de vistoria do imóvel, para todos os fins, descreve as condições em que o imóvel comercial é entregue pelo(a) LOCADOR(a) ao(à) LOCATÁRIO(a).

IV. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO:

Cláusula 7ª. O valor do aluguel mensal é de R\$5.000,00 (cinco mil) a ser pago no dia 20 (vinte) de cada mês, a ser pago diretamente ao(à) LOCADOR(a), mediante depósito na conta bancária de sua titularidade, qual seja, no Banco Unicred, AG 1106, C/C 148406-0, PIX:812.152.749-04.

Parágrafo Primeiro: Conforme acordado entre as partes, o valor dos mes de Setembro, Outubro, Novembro e Dezembro referente ao aluguel serão convertidos em benfeitorias necessárias realizadas integralmente pelo **LOCATÁRIO.**

Parágrafo Segundo: O aluguel estabelecido no "caput" desta cláusula deverá iniciar o pagamento em moeda corrente para o Locador na data de 20 de Janeiro de 2025.

V. REAJUSTE DO ALUGUEL:

Cláusula 8ª. O valor do aluguel será reajustado anualmente tendo como base o IGP-M- Índice Geral de Preços e Mercado acumulado no período ou, em caso de falta deste índice, o INPC - Índice Nacional de Preços ao Consumidor.

VI. DESPESAS DE CONDOMÍNIO, CONSUMO E TAXAS:

Cláusula 9ª. Além do aluguel são encargos do(a) LOCATÁRIO(a) as taxa do imóvel, o imposto predial urbano (IPTU), a taxa de energia (UC 0045153096), água, saneamento, esgoto e gás, e quaisquer outras que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel locado, ficam a cargo do locatário, cabendo-lhe efetuar diretamente esses pagamentos nas devidas épocas.

VII. ATRASO NO PAGAMENTO:

Cláusula 10ª. A inadimplência do(a) LOCATÁRIO(a), pelo não pagamento de qualquer obrigação no prazo de vencimento, implica na incidência de multa de mora de 5% (dez por cento) sobre o valor do débito, além do acréscimo de juros de 1% (um por cento) ao mês e da correção monetária pelo INPC, sem prejuízo da aplicação das demais penalidades previstas neste contrato.

Cláusula 11ª. A eventual tolerância do(a) LOCADOR(a) em qualquer atraso ou demora no cumprimento de obrigações do(a) LOCATÁRIO(a) não será considerada novação ou modificação das condições do contrato, que permanecerão em vigor para todos os efeitos.

Cláusula 12ª. Em caso de inadimplência quanto a qualquer obrigação do(a) LOCATÁRIO(a), o LOCADOR(a) poderá considerar rescindido o presente contrato, hipótese em que o(a) LOCATÁRIO(a) deverá deixar o imóvel imediatamente, podendo o(a) LOCADOR(a) efetuar a cobrança por meio de seus advogados, respondendo o(a) LOCATÁRIO(a) pelos honorários advocatícios mesmo que a cobrança seja extrajudicial. Se for judicial, deverá pagar também as custas dela decorrente.

VIII. BENFEITORIAS:

Cláusula 13ª. O LOCATÁRIO não poderá realizar obras que alterem ou modifiquem a estrutura do imóvel locado, sem prévia autorização por escrito do LOCADOR. Caso este consinta na realização das obras, estas

ficarão desde logo, incorporadas ao imóvel, sem que assista ao LOCATÁRIO qualquer indenização pelas obras ou retenção por benfeitorias. As benfeitorias removíveis poderão ser retiradas, desde que não desfigurem o imóvel locado.

Cláusula 14ª. No caso de introdução de benfeitorias no imóvel caberá ao(à) LOCADOR(a) decidir, no término do contrato, se aceita ou não a entrega do imóvel com as mesmas. Caso não aceite, ficará o(a) LOCATÁRIO(a) responsável por retirá-las às suas expensas, sem cobranças externas.

Parágrafo primeiro: O LOCATÁRIO declara receber o imóvel em perfeito estado de conservação e perfeito funcionamento devendo observar o que consta no termo de vistoria.

IX. CESSÃO, SUBLOCAÇÃO E EMPRÉSTIMO:

Cláusula 15ª. Não será permitida a transferência deste contrato, nem a sublocação, cessão ou empréstimo total ou parcial do imóvel locado, sem a prévia autorização expressa e por escrito do(a) LOCADOR(a).

Cláusula 16ª. Se o(a) LOCADOR(a) manifestar a intenção de vender o imóvel locado e o(a) LOCATÁRIO(a) não exercer o seu direito de preferência de adquiri-lo em igualdade de condições com terceiros, o(a) LOCATÁRIO(a) estará obrigado a permitir que as pessoas interessadas no compra do imóvel o visitem.

X. DA RESCISÃO CONTRATUAL:

Cláusula 17ª. Em caso de sinistro parcial ou total do imóvel, que impossibilite a habitação do imóvel locado, o presente contrato estará rescindido, independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial; no caso de incêndio parcial, obrigando a obras de reconstrução, o presente contrato terá suspensão a sua vigência e reduzida a renda do imóvel durante o período da reconstrução à metade do que na época for o aluguel, e sendo após a reconstrução devolvido o LOCATÁRIO pelo prazo restante do contrato, que ficará prorrogado pelo mesmo tempo de duração das obras de reconstrução.

Cláusula 18ª. Em caso de desapropriação total ou parcial do imóvel locado, ficará rescindido de pleno direito o presente contrato de locação, independente de quaisquer indenizações de ambas as partes ou contratantes.

Cláusula 19ª. Em caso de rescisão apenas em razão de livre vontade de uma das partes, fica estipulada multa

contratual no valor referente a uma parcela do aluguel mensal a ser pago para a parte lesada.

XI. DA MULTA CONTRATUAL

Cláusula 20ª. À infração de qualquer das cláusulas do presente contrato, sujeita o infrator à multa no tocante ao valor do aluguel mensal, tomando-se por base, o último aluguel vencido.

Cláusula 21ª Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste contrato as partes contratantes obrigam-se por si, herdeiros e/ou sucessores, elegendo o Foro da Cidade de Garopaba/SC, para a propositura de qualquer ação.

Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento em duas vias de igual teor e forma.

Garopaba, 20 de Setembro de 2024.

RICARDO OTÁVIO VIEIRA

CPF nº 812.152.749-04
Assinatura do Locador(a)

LUIZ ANTONIO DE CAMPOS

CPF nº 771.993.409-15
Assinatura do Locatário(a)