

## QUADRO RESUMO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

### ITEM 01 – LOCADOR

**ELUME CENTRO REGIONAL DE INOVAÇÃO**, por meio de sua gestora Itajaí Participações S.A., com fundamento no Convênio 004/2022-SDE, firmado entre o Município de Itajaí e a Itajaí Participações em 07 de outubro de 2022, devidamente publicado no Jornal do Município na edição 2.593, de 7/10/2022, páginas 71-76, e com fundamento no art. 5º da Lei 7.377/2022, inscrita no CNPJ 18.752.383/0001-10, com endereço na Rua Manuel Bernardes, nº 1054, Bairro Itaipava, na cidade de Itajaí – SC, neste ato representada pelo diretor Executivo Sr. Emerson Luis Pereira, inscrito no CPF nº 873.335.629-72.

### ITEM 02 – LOCATÁRIO

**ANA LUCIA DOS SANTOS ALVES GIRIO**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ 52.293.431/0001-97, com sede na Av Nilo Bittencourt, nº 1005, bairro São Vicente, Itajaí – Santa Catarina, CEP 88.312-100, com endereço eletrônico anaalves.girio@gmail.com, neste ato representada por Ana Lucia dos Santos Alves Girio, CPF nº 081.550.144-79.

### ITEM 03 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Um imóvel comercial localizado no Elume Centro Regional de Inovação, Rua Manuel Bernardes, nº 1054, Bairro Itaipava, na cidade de Itajaí – SC, consistente em uma cozinha com 18,68m<sup>2</sup>, área de depósito de 5,98 m<sup>2</sup> e área de atendimento de 16,61 m<sup>2</sup>.

O imóvel locado objeto deste instrumento será destinado única e exclusivamente para a operação de restaurante.

### ITEM 04 – PREÇO, REAJUSTE, TAXAS E FORMA DE PAGAMENTO

O valor da locação ora pactuado é de **R\$ 825,25 (oitocentos e vinte e cinco reais e vinte e cinco centavos)**, o qual deverá ser pago até o 10º (décimo) dia subsequente ao mês vencido.

As Partes acordam que o Locatário perceberá uma carência de 6 (seis) meses no pagamento do aluguel.

Os reajustes serão realizados a cada 12 meses a partir desta data, pelo índice IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, ou em sua falta pelo índice fixado pelo Governo Federal.

### ITEM 05 – PRAZO DE LOCAÇÃO

A presente locação terá como prazo 12 (doze) meses a partir da assinatura do presente instrumento, podendo ser renovada a critério do Locador conforme pesquisa realizada para apuração da satisfação dos usuários.

### ITEM 06 – DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

O LOCATÁRIO terá exclusividade no fornecimento de alimentos para os eventos realizados no Elume Centro Regional de Inovação, conforme os valores apresentados pelo LOCATÁRIO.

O LOCATÁRIO será responsável pelo pagamento do consumo de eletricidade/luz, água, bem como alvarás e autorizações necessárias para o funcionamento, a partir do início deste contrato, estando isento ao pagamento do IPTU.

As partes qualificadas e identificadas acima, têm entre si, justas e acertadas o presente **Contrato de Locação Comercial**, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento descrito no presente e mutuamente aceitam e outorgam a saber:



## **CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL**

### **CLÁUSULA PRIMEIRA: PARTES INTEGRANTES DO CONTRATO**

1.1. LOCADOR: Qualificado no ITEM 01 do quadro resumo, anexo no início deste contrato.

1.2. LOCATÁRIO: Qualificado no ITEM 02 do quadro resumo, anexo no início deste contrato.

### **CLÁUSULA SEGUNDA: IMÓVEL**

2.1. O imóvel locado, objeto deste contrato, destina-se exclusivamente para fim comercial, conforme ITEM 03 do quadro resumo, anexo no início deste contrato, não podendo ser mudada sua destinação sem o consentimento expresso e por escrito do LOCADOR, ficando expressamente proibida a sublocação, o empréstimo ou cessão do imóvel, e o uso diverso do contratado, inclusive para filhos ou parentes, conforme estabelece o Artigo 13 da Lei do Inquilinato nº 8.245/91.

2.2. O imóvel objeto deste contrato é destinado à locação comercial, especificamente, neste caso, ao objeto social do LOCATÁRIO para a operação de restaurante.

2.2. Havendo necessidade de aditivo no contrato de locação, bem como, no laudo de vistoria de entrada, o LOCATÁRIO tem o prazo de 24 (vinte e quatro) horas para assinatura, sob pena de rescisão contratual.

### **CLÁUSULA TERCEIRA: VISTORIA**

3.1. Declaram as partes que a vistoria de entrada, é dada como em excelente estado, sem danos às paredes (internas e externas), esquadrias, azulejos, assoalho, conforme fotos anexadas ao final do contrato.

3.2. O LOCATÁRIO deverá apresentar contravistoria no prazo máximo de 5 (cinco) dias para o LOCADOR após a retirada das chaves caso tenha interesse, do qual deverá ser de forma expressa.

3.4. A não manifestação do LOCATÁRIO presumir-se-ão aceitos os termos da vistoria de entrada ora apresentada.

### **CLÁUSULA QUARTA: OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

4.1. Obriga-se e compromete-se o LOCATÁRIO a manter o sossego e silêncio nos horários oportunos, bem como se compromete a manter o íntegro relacionamento para com os vizinhos, não exercendo qualquer comportamento ilícito ou clandestino, não incomodando, perturbando ou causando transtornos à vizinhança, ficando pactuado que havendo infração, ou mesmo havendo reclamações da vizinhança sobre o comportamento no imóvel locado, ira configurar infração contratual, incidindo a multa neste contrato pactuado, podendo ainda, em razão da gravidade da infração, ocorrer a rescisão contratual, além de toda responsabilidade por atos de distúrbio, desordem, vandalismo ou qualquer outra situação ilegal que possa ocorrer no imóvel locado ou suas imediações de responsabilidade do Locatário.

4.2. Deverá o LOCATÁRIO fazer a manutenção periódica dos bens móveis e imóveis presentes no imóvel comercial, no que lhe couber, e encaminhar comprovação para o LOCADOR, independentemente se foi lhe apresentado documento que foi feito anteriormente.

4.3. Caso o LOCATÁRIO faça a alteração de qualquer meio de comunicação apresentado no início da locação, ficará este responsável em comunicar o LOCADOR para que possa ser feito a atualização dos contatos.

4.4. Todas as despesas e contas que puderem ser transferidas para o nome do LOCATÁRIO deverão por esse serem efetivadas, no prazo máximo e improrrogável de 07 (sete) dias contados da assinatura do presente contrato de locação, sendo que havendo dificuldades na transferência deverá imediatamente comunicar O LOCADOR. Deverá ser encaminhado para o LOCADOR comprovante da troca de titularidade das contas referidas anteriormente e caso não seja apresentado o comprovante será feito a solicitação do desligamento.



4.5. O LOCATÁRIO deve estar ciente e de acordo com a carga elétrica máxima que o imóvel locado comporta. Se em virtude da colocação pelo LOCATÁRIO de aparelhos elétricos, essa carga vier a ser excedida e obrigar a reforma nas instalações elétricas, que abastecem o imóvel, essa reforma e respectivas despesas correrão por conta do LOCATÁRIO.

4.6. O horário de funcionamento do restaurante deverá ser o mesmo horário de funcionamento do ELUME, podendo ser mudado mediante a autorização formal e aditamento do contrato.

#### **CLÁUSULA QUINTA: PREÇO, REAJUSTE, TAXAS E FORMA DE PAGAMENTO**

5.1. O valor da locação ora pactuado é de **R\$ 825,25 (oitocentos e vinte e cinco reais e vinte e cinco centavos)**, o qual deverá ser pago até o 10º (décimo) dia subsequente ao mês vencido a ser efetuado através de boleto bancário, depósito ou PIX, conforme determinado no item 4.

5.2. Não obstante o pagamento do aluguel acordado acima, o LOCATÁRIO perceberá a carência estabelecida no Item 07 do quadro resumo, anexo no início deste contrato.

5.3. Ocorrendo o vencimento da obrigação estipulada na cláusula anterior em dia que não haja expediente bancário (finais de semana e feriado) o vencimento prorrogar-se-á para o primeiro dia útil subsequente.

5.4. O LOCATÁRIO declara estar ciente de que o atraso no pagamento dos valores locatícios ocasionará a inscrição do mesmo nos órgãos de proteção ao crédito, independente de comunicado ou notificação extrajudicial, haja vista que é sua obrigação o pagamento pontual do valor ora aceito.

5.5. Em caso de atraso no pagamento dos aluguéis, restará em mora o LOCATÁRIO, ficando o mesmo responsabilizado por todos os pagamentos previstos neste atraso, sem prejuízo do pagamento da multa, juros de mora e correção monetária. Não configurarão novação ou adição às cláusulas contidas no presente instrumento, os atos de mera tolerância referentes ao atraso no pagamento do aluguel ou quaisquer outros tributos.

5.6. As partes convencionam que ocorrendo atraso no pagamento das obrigações a partir do vencimento o valor do aluguel estipulado na Cláusula 5.1., será acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês e multa de 10% (dez por cento). A cobrança destes acessórios não exclui o direito do LOCADOR em promover a ação de despejo por falta de pagamento do aluguel, onde tais acréscimos serão devidos.

5.7. O valor do aluguel será reajustado a cada 12 (doze) meses completos, conforme índice indicado no ITEM 04 do quadro resumo, anexo no início deste contrato, tendo como base os índices positivos, previstos e acumulados no período anual, em caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel pode por base o IPC (Índice de Preços ao Consumidor) calculado pela FGV (Fundação Getúlio Vargas) ou outro índice que reflita a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente do aluguel. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes.

5.8. O LOCATÁRIO ficará responsável por todas as despesas proporcionais ao espaço locado diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como: luz, água, seguro incêndio, taxa de lixo, taxa de esgoto, taxas bancárias, ou outras que estejam relacionadas ao uso do mesmo e que aqui não foram citadas, impreterivelmente em seu vencimento, não havendo atrasos, conforme estabelece o Artigo 23, inciso VIII da Lei nº 8.245/91, estando apenas isento ao pagamento do IPTU.

#### **CLÁUSULA SEXTA: PRAZO DE LOCAÇÃO**

6.1. A presente locação tem o prazo 12 (doze) meses, conforme ITEM 05 do quadro resumo, anexo no início deste contrato.

6.2. Ultrapassando o contrato a data prevista no ITEM 05 do quadro resumo, anexo no início deste contrato, tornar-se-á o contrato por tempo indeterminado, podendo assim o LOCADOR, rescindi-lo a qualquer momento, desde que ocorra a notificação por escrito para o LOCATÁRIO, do qual ficará notificado para sair do imóvel no prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da notificação, conforme estabelece o Artigo 46, Parágrafo 2º da Lei do Inquilinato no 8.245/91, PODENDO A CRITÉRIO DO LOCADOR, POR ESCRITO, se estender por ATÉ mais 60 dias. Terminado o prazo previsto nesta cláusula, e se notificado o LOCATÁRIO e este não devolver o imóvel, incidirá na multa contratual prevista neste contrato.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA: SEGURO INCÊNDIO**

7.1. O LOCATÁRIO será responsável pela segurança do imóvel em relação a incêndios na vigência do contrato, respondendo civil e criminalmente pela ocorrência do evento, devendo segurar o imóvel contra incêndios, assim como, contra vendavais, furacões, temporais, queda de granizo, danos elétricos e outras coberturas que forem necessárias.

7.2. O LOCATÁRIO poderá optar por uma seguradora da sua confiança, desde que seja contratada no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, assumindo assim o risco dentro desse prazo caso algo venha a acontecer no imóvel. Deverá ser apresentado para o LOCADOR no prazo máximo de 07 (sete) dias a apólice do seguro tendo como beneficiário o LOCADOR do imóvel.

7.3. Na hipótese do LOCATÁRIO não formalizar a contratação do seguro no prazo acima assinalado, o LOCADOR contratará o respectivo seguro do imóvel locado, bem como promover sua renovação automática, ficando devidamente convencionado que os valores segurados, deverão sempre estar em conformidade com os preços reais do mercado praticados na região de localização do imóvel, para imóveis de igual porte, com cláusula beneficiária ao LOCADOR.

7.4. O valor da apólice do seguro contra incêndio deverá ser calculado com base na área construída multiplicada pelo CUB/SC (CINDUSCON), vigente na data da assinatura do contrato, que será revisado anualmente nas renovações do seguro. A apólice não contemplará os bens móveis de propriedade do LOCATÁRIO que estiverem no interior do imóvel, que deverão ser objeto de contratação de seguro específico.

7.5. Na hipótese de incêndio que tenha ocorrido por culpa do LOCATÁRIO, ainda que indireta, mas que denote negligência na conservação do imóvel locado, o contrato não será rescindido enquanto não ocorrer à completa reparação e recuperação do imóvel de acordo com as condições que estava no início da locação, conforme o termo de vistoria, de modo que durante a realização das obras serão devidos os aluguéis e demais encargos da locação.

7.6. Ocorrerá a rescisão deste contrato no caso de incêndio sem culpa do LOCATÁRIO ou acidente que sujeite o imóvel locado a obras que importem na sua reconstrução total ou parcial, ou que impeçam o uso do mesmo por mais de 30 (trinta) dias.

#### **CLÁUSULA OITAVA: BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES**

8.1. O LOCATÁRIO, salvo as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as outras, manter o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, mantendo tudo em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-lo quando findo ou rescindido este contrato.

8.2. Compete ao LOCATÁRIO levar ao conhecimento por escrito do LOCADOR eventuais turbações ou ameaças de direito, provocadas por terceiros, bem como dar conhecimento por escrito ao LOCADOR de eventuais defeitos e ou danificações que venham a ocorrer no imóvel no curso da presente locação, conforme exposto no art. 23, IV da Lei do Inquilinato nº 8245/91.

8.3. Nenhuma obra ou modificação será feita no imóvel, sem prévia aprovação por escrito do LOCADOR, e o competente Alvará expedido pelo Poder Público, não tendo direito à retenção ou a qualquer indenização pelas benfeitorias necessárias ou úteis que fizer, as quais ficam desde logo incorporadas ao imóvel.

8.4. Quanto a eventuais benfeitorias voluntárias que o LOCATÁRIO realizar no imóvel, obedecer-se-á ao disposto no art. 36 da Lei do Inquilinato nº 8.245/91.

#### **CLÁUSULA NONA – DIREITO DE PREFERÊNCIA E VISTORIAS ESPORÁDICAS**

9.1. Conforme Artigo 23, inciso IX da Lei do Inquilinato nº 8.245/91 o LOCATÁRIO permitirá o LOCADOR a realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações e acessórios. Qualquer óbice criado pelo LOCATÁRIO poderá ser considerado como infração contratual passível de aplicação de multa prevista neste contrato.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – MULTA POR INFRAÇÃO**

10.1. As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 06 (seis) aluguéis vigentes a época da ocorrência do fato, a ser aplicada à parte que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato (devido aos investimentos realizados por ambos, Locador e Locatário, a pedido do Locatário).

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – RESCISÃO CONTRATUAL**

11.1. O não pagamento de qualquer uma das obrigações, bem como, demais encargos no prazo de 30 dias após o vencimento, Poderá, a critério do LOCADOR importar na rescisão do presente contrato de locação, independente de notificação, cabendo ao LOCATÁRIO, o ônus de responder pela multa contratual nos termos da Cláusula Décima deste contrato, bem como juros de mora na forma exposta anteriormente, sobre o valor locatício e demais encargos em atraso, sem prejuízo da aplicação dos índices de correção monetária existente no período de inadimplência.

11.2. Caso o imóvel seja utilizado de forma diversa da estipulada no ITEM 03 do quadro resumo, anexo no início deste contrato, restará facultado ao LOCADOR, rescindir o presente contrato, sem gerar direito a indenização ou qualquer ônus por parte deste último.

11.3. Caso o LOCATÁRIO realize a rescisão do presente contrato antes do fim do prazo contratual, será aplicada uma multa de rescisão conforme o montante estipulado na Cláusula 10.1.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO PRAZO DA LOCAÇÃO**

12.1. O LOCATÁRIO restituirá o imóvel locado nas mesmas condições que receberam no início da locação, salvo as benfeitorias aprovadas pelo LOCADOR, quais sejam: pintado na cor contida no auto de vistoria de entrada, sendo que as instalações elétricas, hidráulicas e acessórios deverão também estar em perfeitas condições de funcionamento, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal e habitual do imóvel, conforme determina o Artigo 23, inciso III da Lei do Inquilinato nº 8245/91.

12.2. O LOCATÁRIO (A) (S) obriga-se a dar um aviso prévio de 30 (trinta) dias por escrito, caso queiram desocupar o imóvel no vencimento do contrato. Vencido o contrato e permanecendo no imóvel após o prazo anteriormente pactuado deverá da mesma forma pré-avisar o (a) (s) LOCADOR (A) (S) de sua intenção na forma acima estipulada.

12.3. O LOCATÁRIO compromete-se a devolver as chaves quando finda ou rescindida a locação no endereço do LOCADOR. Após a entrega das chaves o LOCADOR terá prazo de 03 (três) dias úteis para efetuar a vistoria final.

12.4. O LOCATÁRIO, após ser comunicado da reprovação da vistoria final, terá o prazo de 24 (vinte quatro) horas para retirar as chaves para reparo. Caso opte pelos prestadores do LOCADOR, o mesmo terá o prazo máximo de 07 (sete) dias para apresentar os orçamentos das manutenções ao LOCATÁRIO para sua aprovação. Caso não tenha a manifestação de aprovação do LOCATÁRIO, o LOCADOR dará continuidade na manutenção do imóvel.

12.5. Pagará o LOCATÁRIO os aluguéis e demais encargos do imóvel enquanto durarem as obras como: pinturas, parciais ou totais, substituições de peças danificadas, reformas ou limpezas, assumindo o LOCATÁRIO o risco com demora, inclusive de atendimento por parte dos prestadores de serviço, como por exemplo, pintores, encanadores, pedreiros, eletricitas, marceneiros, dentre outros, correndo por sua conta as despesas com referidos serviços, conforme exposto no art. 23, inciso III, da Lei do Inquilinato nº 8245/91.

12.6. As chaves do imóvel somente serão recebidas pelo LOCADOR juntamente com o comprovante de pagamento final de todas as contas exigíveis, bem como os demais acessórios da locação.

12.7. Caso o LOCATÁRIO queira acompanhar a vistoria, deverá este comunicar o LOCADOR, e caso não possa comparecer no dia e horário agendado pela empresa responsável pela vistoria deverá informar o LOCADOR com 24 (vinte e quatro) horas de antecedência.

12.8. A energia elétrica deverá ser desligada somente após a confirmação de liberação da vistoria final, bem como a realização de todas as manutenções.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – ABANDONO**

13.1. Ocorrendo abandono do imóvel por parte do LOCATÁRIO, fica o LOCADOR desde já autorizado a ocupar o imóvel, independentemente de quaisquer ação ou medida de emissão de posse, sem qualquer formalidade e sem prejuízo das demais Cláusulas Contratuais ou dispositivos legais.

13.2. Caso o imóvel seja abandonado e o LOCATÁRIO não faça a retirada total de seus pertences, sejam eles móveis ou imóveis, poderá o LOCADOR se desfazer dos mesmos, sem prejuízo posterior.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

14.1. As partes integrantes deste contrato ficam, desde já, cientes a se comunicarem somente por escrito, e através de qualquer meio admitido em Direito, seja via e-mail ou até mesmo por aplicativo de celular. Na ausência de qualquer das partes, as mesmas se comprometem desde já a deixarem nomeados procuradores, responsáveis para tal fim.

14.2. Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo do LOCATÁRIO, o mesmo ficará obrigado a pagar, além da multa prevista neste contrato, todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado cujo encontrou e que, sobretudo, teve conhecimento no auto de vistoria.

14.3. Os contratantes autorizam que qualquer citação, intimação ou notificação que tenha por objeto a presente locação, poderá ser feita mediante correspondência com aviso de recebimento (AR) ou, em se tratando de pessoa jurídica ou firma individual, pelas demais formas previstas no código do processo civil.

14.4. O LOCATÁRIO será o único e exclusivo responsável pelo fornecimento de alimentos para o eventos ocorridos nas áreas internas do LOCADOR, devendo o LOCADOR informar e fazer contratar todas as partes envolvidas nos eventos e contratações.

14.5. Caso o LOCATÁRIO não consiga atender ou não tenham interesse em atender os eventos realizados nas áreas internas do LOCADOR, deverá o LOCATÁRIO designar outro fornecedor de igual qualidade e preço.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – LEI INQUILINATO Nº 8.245/91**

15.1. Declaram o LOCADOR e o LOCATÁRIO, estarem perfeitamente ciente que este contrato irá reger de acordo com a Legislação em vigor, em toda a sua forma, principalmente no que tange aos seus direitos e deveres.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: FORO**

16.1. Fica eleito o foro da Comarca de Itajaí/SC para dirimir as dúvidas e questões eventualmente oriundas do presente instrumento.

E por estarem, assim justos e contratados, firmam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para que produza os devidos e legais efeitos, obrigando-se fielmente por si, seus herdeiros, sucessores ou cessionários o cumprimento integral deste contrato.

Itajaí, 04 de junho de 2024.

---

**ELUME CENTRO REGIONAL DE INOVAÇÃO**  
Emerson Luís Pereira  
LOCADOR

---

**ANA LUCIA DOS SANTOS ALVES GIRIO**  
LOCATÁRIO