

## CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL COWORKING

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, e de outro lado como

Locatário: **LOCUS COWORKING LTDA (“LOCUS CENTRO DE NEGÓCIOS”)**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 38.042.919/0001-10, com sede na Rua Manoel Vieira Garção, nº 77, bairro Centro, na cidade de Itajaí – SC, CEP 88301-425, neste ato representada por Felipe de Oliveira de Abreu, pessoa física, CPF 0.50.119.839-35, residente na Rua Onze de Junho, nº 233, APTO 402 B, bairro Fazenda, na cidade de Itajaí – SC, CEP 88.301-660.

Pelo presente Contrato de Locação Comercial Coworking, referente ao Edital nº 004.2023, as Partes têm entre si, justo e acertado este contrato que será regulado pelas cláusulas e condições abaixo estabelecidas:

### 1. OBJETO

1.1. O presente contrato tem como objeto regulamentar a locação de uma sala comercial situada no **ELUME CENTRO REGIONAL DE INOVAÇÃO** com a finalidade de exploração e operação de um coworking de responsabilidade da Locatário, bem como a comercialização do endereço fiscal da sala comercial para abertura de empresas terceiras, sendo que o espaço será locado para a Locatária para uso estritamente profissional/comercial e dentro dos limites legais, conforme os termos do Edital nº 004.2023, parte anexa e indissociável ao presente instrumento.

### 2. DO IMÓVEL DESTINADO AO ESPAÇO COWORKING

2.1. Uma sala comercial localizada no Elume Centro Regional de Inovação com aproximadamente 105,24m<sup>2</sup>. A sala locada não será de uso exclusivo do coworking, sendo destinada, da mesma forma, para a execução dos programas do Locador, desde que realizado agendamento prévio entre Locador e Locatário de pelo menos 24 horas anteriores a utilização, não podendo haver cobrança adicional pelo uso deste espaço para os programas.

2.2. O Espaço Coworking contará com uma estrutura básica de mesas, cadeiras, estrutura de iluminação e banheiros compartilhados cedidos pelo Locador.

### 3. PRAZO DA LOCAÇÃO

3.1. Após a assinatura do contrato e disponibilização do espaço físico, o Locatário terá prazo de 45 (quarenta e cinco) dias para iniciar as operações. Caso encontre dificuldade em atender o prazo deve comunicar por e-mail em 30 (cinco) dias de antecedência do prazo final, onde será acordado novo prazo.

3.2. Após estes prazos, se a área não for ocupada de acordo com o contratado, implicará na imediata rescisão do contrato, além das sanções contratualmente previstas, deixando o espaço disponível, possibilitando nova publicação do edital para novas inscrições. Serão isentos os custos com IPTU (Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana), internet (uso compartilhado com os usuários do Centro), segurança, iluminação da área compartilhada e outros benefícios oferecidos pelo ELUME que estarão descritos no contrato.

3.3. O prazo de locação é de 3 (três) anos, contados da data da assinatura do contrato, prorrogáveis, por igual período, desde que previamente solicitado pelo interessado, com 30 (trinta) dias de antecedência, devidamente justificado.

3.1.1. A prorrogação poderá ser concedida ou não, após avaliação dos resultados do Locatário e regularidade de seu desenvolvimento e contribuição para o fortalecimento do ecossistema de inovação regional, bem como o objeto social desenvolvido, sendo requisito para a locação dos espaços no Centro Regional de Inovação – Elume.

3.4. Se, terminando o prazo do presente contrato, o Locatário desejar continuar no imóvel, e havendo espaço disponível, o Locador comprometer-se-á a elaborar um novo contrato e ou aditivo contratual, cujo prazo, condições e valores do novo aluguel serão definidos, na ocasião, pelas partes contratantes.

3.5. O Locatário, findo o prazo de locação, sem que haja prorrogação, obriga-se a comunicar ao Locador, por escrito, e com antecedência de 30 (trinta) dias, a sua intenção em desocupar o imóvel, dando por finda alocação permitindo que seja o referido imóvel vistoriado e colocado sob proteção de guarda ou zelador, a fim de evitar-se furtos ou depredações.

#### **4. VALOR DA LOCAÇÃO**

4.1. A partir da data de adesão ao presente contrato, o aluguel mensal livre e convencionado será de R\$ 3.180,00 (três mil cento e oitenta reais) e deverá ser pago impreterivelmente até o dia 10 de cada mês subsequente ao da utilização, conforme estipulado no Edital nº 004.2023.

4.1.1. O aluguel sofrerá reajuste anual com base no coeficiente de atualização acumulado pelo IGPM, ou ainda por outro índice que for determinado por Lei.

4.1.2. O aluguel e os encargos contratuais deverão ser pagos através de boleto bancário, que será remetido por e-mail ao Locatário mensalmente até o 1º dia útil do

mês. Se por qualquer motivo o Locatário não receber o boleto até a data em destaque, este deverá entrar em contato com o Locador para obter 2ª via do boleto, através do e-mail [elumepark@gmail.com](mailto:elumepark@gmail.com).

4.1.3. No tocante ao seguro, o Locador se responsabilizará por manter atualizado e vigente o seguro dos espaços compartilhados e áreas de convívio do prédio. Cada empresa instalada responsabilizar-se-á a fazer apólice de seguro do seu espaço individual, mantendo este documento quitado, com as coberturas vigentes obedecendo as práticas de mercado para esta finalidade, como por exemplo, seguro de incêndio.

4.1.4. O Locatário não poderá reter pagamento do aluguel mensal ou outros encargos sob a alegação do não atendimento a suas eventuais exigências.

4.1.5. A falta de pagamento do aluguel no prazo determinado, autorizará o Locador a promover a competente ação de despejo, independentemente de qualquer aviso ao Locatário, conforme disposto na íntegra do art. 59 da Lei 8.245/91.

4.1.6. O recebimento do aluguel após o prazo previsto neste contrato não produzirá efeito quanto a modificação do prazo de pagamento, sendo assim mera tolerância por parte do Locador em não promover de imediato ação de despejo, sujeito o Locatário, no entanto, ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel e demais encargos, sempre que deixar de pagar até o dia 1º (primeiro) do mês seguinte ao vencido, além da correção apurada pelo INPC, ou na falta deste, por outro indexador oficial, com aplicação "pro rata", sujeitando-se ainda a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, e a possíveis despesas com a cobrança administrativa ou judicial, inclusive honorários de advogado em 20% (vinte por cento).

4.1.7. Na hipótese de ser proposta ação de despejo por falta de pagamento, o Locatário, ao purgar a mora, ou mesmo em execução deverá pagar multa de 10% (dez por cento) sobre tudo o que for devido, conforme art. 62, alínea "a" da Lei 8.245/91.

## **5. DA TRANSFERÊNCIA OU SUBLOCAÇÃO**

5.1. Com relação a exploração e operação do Espaço Coworking, o objeto do presente contrato destina-se exclusivamente ao Locatário, sendo terminantemente proibido, sob pena de despejo, a sublocação, cessão, transferência, mudança do ramo comercial, transformação do imóvel comercial em residencial e vice-versa ou sub-rogação do presente contrato, no todo ou em parte, salvo consentimento prévio e por escrito do Locador.

5.2. A cláusula 5.1. acima refere-se apenas ao objeto de exploração e operação do Espaço Coworking, não interferindo na sublocação dos espaços para os Sublocadores do coworking, isto é, o Locatário permanecerá autorizado à sublocar do espaço aos clientes contratantes, não estando autorizado a sublocar a qualquer outra empresa a exploração e operação do Espaço Coworking.

5.3. O Locatário, nas atribuições e responsabilidades contidas neste contrato, poderá realizar a sublocação dos espaços destinados ao coworking, conforme seu planejamento de exploração e operação do Espaço Coworking, devendo manter regular os contratos e autorizações de sublocação dos espaços às empresas sublocatárias.

5.2.1. Será de integral responsabilidade do Locatário a averiguação, conquista e manutenção, no período em que permanecer no imóvel, dos alvarás e licenças de instalação e funcionamento, assim como eventuais solicitações dos poderes públicos atinentes às atividades a serem exercidas pelo Locatário declinados na presente cláusula.

5.2.2. O Locatário não poderá realizar a cobrança do m<sup>2</sup> do valor do aluguel dos espaços do coworking acima do valor médio do m<sup>2</sup> do aluguel praticado pelo Elume em seus contratos de locação comercial, devendo o Locatário verificar sempre o valor atual e atualizado do m<sup>2</sup> praticado pelo Locador.

5.4. O Locatário poderá comercializar o endereço da sala objeto do presente instrumento com natureza de endereço fiscal para empresas que tenham interesse em adquirir, mesmo que não tenham o interesse em manter colaboradores fisicamente nos espaços físicos do coworking.

5.4.1. Na hipótese do prazo contratual não ser renovado ou então o presente instrumento ser rescindido, a carteira de contratantes do endereço fiscal acima mencionada deverá ser vendida/transferida ao novo operador locatário do Espaço Coworking, nas condições e valores a serem definidos e alinhados entre as partes contratantes, não sendo responsável a Locadora pela transação.

## **6. DAS OBRIGAÇÕES**

6.1. As atividades que serão desenvolvidas pelo Locatário no espaço locado, serão executadas de forma autônoma, responsabilizando-se, desde já, por eventuais processos judiciais ou administrativos propostos e relacionados as suas atividades, assumindo expressamente em juízo esta condição, sendo passível de ressarcimento o Locador por eventuais ônus, despesas, honorários, condenações e/ou penalidades advindas da inobservância deste contrato.

6.2. No caso do Locatário constituir empresa ou grupo, deverá apresentar rol das pessoas que frequentarão o Espaço Coworking, em seu favor como seus empregados e/ou colaboradores. Dessa forma, compromete-se a apresentar as identificações de seus empregados/colaboradores que terão acesso ao Espaço Coworking para realização dos serviços em favor do Locador, em 5 dias, a contar da assinatura deste contrato.

6.3. Na hipótese de alteração da atividade desenvolvida pelo Locatário no Espaço Coworking, tal fato deve ser informado primeiramente ao Locador, somente com sua respectiva anuência é que essa mudança pode ser efetivada.

6.4. O Locatário se obriga a zelar pelo imóvel locado e suas dependências e a conservá-lo em perfeitas condições de higiene e segurança, mantendo em perfeito funcionamento as instalações, custeando por sua exclusiva responsabilidade os reparos e consertos que o imóvel necessitar, substituindo de imediato qualquer peça ou utensílio que venha a se estragar por desgaste ou mau uso, na forma do Art. 23 inciso V, da Lei 8.245/91, e tudo que se relacionar com o imóvel locado.

6.5. Não obstante as obrigações previstas no presente instrumento, o Locatário obriga-se ao integral cumprimento do Regimento Interno do Elume (em anexo).

6.6. O Locatário tem o dever de seguir as regras condominiais, Leis e Decretos Municipais que tratam da poluição, inclusive poluição sonora, ocasionada por moradores e inquilinos e tem consciência das consequências do não cumprimento de tais regras e normas.

6.7. Durante a locação, o Locador não fará no imóvel locado qualquer obra, conserto ou melhoramento, ficando outrossim, a cargo do Locatário todas as obras de conservação e manutenção que ele vier a necessitar, excetuando apenas as obras estruturais, ficando a cargo do Locador, caso necessário. Desta forma o Locatário declara haver recebido o imóvel nas condições descritas no documento denominado Termo de Vistoria Inicial, e que contém ainda a discriminação do estado de conservação dos mesmos, nos termos do Art. 2, inciso V, da Lei do Inquilinato em vigor.

6.8. O Locatário não poderá fazer no imóvel qualquer alteração ou modificação, quer útil ou necessária e não poderá alegar retenção pelas acessões e benfeitorias que por ventura venha a fazer, nem pedir indenizações pelas mesmas as quais ficarão pertencendo ao Locador, podendo este mandar tirá-las por conta do Locatário se assim convier.

6.9. O Locatário se obriga a fazer chegar às mãos do Locador todas as citações, intimações ou avisos de autoridade pública dentro de 48 (quarenta e oito) horas, sob pena de responder por eventuais multas e prejuízos causados à proprietária, em consonância com o Art. 23, inciso VI, da Lei Locatícia.

6.10. O Locador, por si, ou procurador preposto, poderá vistoriar periodicamente o imóvel locado a fim de verificar o exato cumprimento das obrigações contratuais, tendo o cuidado de avisar o Locatário com a devida antecedência.

6.11. Finda a locação, o imóvel será devolvido nas mesmas condições em que o tenha recebido o Locatário, procedendo-se a necessária vistoria, baseada no documento assinado quando da entrega das chaves, obrigando-se assim, se for o caso, a reparar o que estiver

estragado, inclusive a pintura, que deverá estar nas mesmas condições em que foi entregue o imóvel ao Locatário, bem como apresentar quitação total de luz elétrica e de outras taxas.

6.12. Havendo danos no imóvel locado, e se o Locatário não proceder de forma imediata o respectivo conserto, o Locador ao propor ação pela indenização dos danos, terá direito a correção do montante, tudo de conformidade com o Art. 23, incisos II e V da Lei 8.245/91.

6.13. Somente o recibo final da entrega das chaves, fornecido pelo Locador, fará cessar a responsabilidade do Locatário, dando como regularmente devolvido o imóvel locado. Esta situação se verificará após o exato cumprimento de todos os termos deste contrato e da indenização por todos os danos porventura causados ao imóvel.

6.14. O Locatário utilizará a área locada e eventuais bens cedidos pelo Locador exclusivamente para o desenvolvimento do objeto deste contrato, sendo vedado seu uso para quaisquer outras atividades se responsabilizando também pela preservação dos móveis e utensílios cedidos.

6.15. O presente instrumento tem como objeto a locação apenas da área Espaço Coworking, não podendo o Locatário incluir no presente instrumento as áreas comuns do prédio, pertencentes ao Locador, que são destinadas a utilização por todos os residentes do Elume.

6.15.1. Na hipótese de o Locatário realizar melhorias (não estruturais e não modificantes) nas áreas comuns do prédio, como por exemplo, compra e disponibilização de móveis, o Locatário não poderá alegar uso exclusivo da área em que se encontram os móveis, bem como o uso exclusivo dos próprios móveis, autorizando desde já a utilização por todos os residentes do Elume.

6.16. O Locatário deverá assinar os respectivos Regimento Interno e Normativa que cumprem e mantêm as principais políticas conforme padrões de *compliance* e governança corporativa nacionais e internacionais.

## 7. OUTRAS DISPOSIÇÕES

7.1. A Locatária e seus sublocatários terão a sua disposição espaços físicos comuns para locação, e perceberão desconto enquanto Locatários, conforme tabela abaixo:

Espaço	Valor Hora	Diária	Período Matutino ou Vespertino	Período Noturno	Desconto
Sala de Reunião	R\$ 50,00	R\$ 450,00	R\$ 150,00	R\$ 250,00	60%
Sala de Treinamento	R\$ 65,00	R\$ 600,00	R\$ 200,00	R\$ 300,00	60%
Auditório	R\$ 180,00	R\$ 1.700,00	R\$ 700,00	R\$ 900,00	60%
Térreo	-	R\$ 3.200,00	R\$ 1.100,00	R\$ 1.600,00	60%

Ático	R\$ 120,00	R\$ 1.200,00	R\$ 500,00	R\$ 700,00	60%
-------	------------	--------------	------------	------------	-----

\*Essa tabela poderá ter seus valores atualizados a qualquer tempo. Os valores atuais e as atualizações poderão ser consultados em <https://elumepark.com.br/seja-elume/>

7.2. Conforme Cláusula 7.1., a Locatária e seus sublocatários perceberão os descontos acima, sendo expressamente proibido à Locatária realizar a cobrança do valor integral ou superior do espaço locado de seus sublocatários e realizar o repasse com desconto no valor ao Locador. Todo e qualquer desconto concedido à Locatária deverá ser repassado de maneira integral aos sublocatários.

7.3. Se, por motivo de necessidade urgente de obras no imóvel o Locatário tiver de desocupá-lo, o tempo de sua ausência ser-lhe-á restituído mediante correspondente prorrogação deste contrato.

7.2.1. O Locador não se responsabiliza de modo algum pelos prejuízos que o Locatário venha a sofrer decorrentes de incêndio, tempestades, inundações e outras formas de prejuízos, a que o Locatário estará sujeito, devendo caso queira cobrir-se contra esses riscos, custear os necessários seguros.

7.2.2. No caso de a locação ser para fins comerciais, o Locatário desde já declara não haver pago o "PONTO" comercial, razão por que findo o contrato não poderá o mesmo pedir qualquer indenização do Locador.

7.2.3. As regras gerais que apresentará as normas de convívio entre empresas, instituições e todos que estiverem no habitat do Elume, estão dispostos no Regimento Interno da entidade gestora, disponível no site da instituição. Todas as determinações serão construídas e discutidas em reunião específica para esta finalidade, e serão divulgadas no site da entidade gestora.

7.4. O Locador realizará a cobrança de uma taxa mínima de eletricidade, conforme taxa estipulada pela Celesc, até que seja instalado um medidor individual para medir o consumo de eletricidade de cada Locatário, para que seja possível a cobrança individual.

## **8. DA RESCISÃO ANTECIPADA**

8.1. Caso o Locatário optar por desocupar o imóvel antes do prazo contratual, esse deverá avisar por escrito ao Locador com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. Na falta do aviso, serão imputadas as sanções descritas na Lei 8.245/91.

## **9. DAS RESPONSABILIDADES**

9.1. O Locatário deverá atender às suas expensas todas as exigências que eventualmente os Poderes Públicos venham a exigir para o perfeito funcionamento do ramo do negócio a que se propôs, não podendo, findo a locação, pleitear indenização pelas benfeitorias eventualmente levadas a efeito, nem alegar retenção. O Locatário se obriga também a manter às suas expensas extintores de incêndio devidamente carregados, que estejam em suas dependências, de forma a atender à prevenção contra sinistros, tudo de conformidade com as normas estabelecidas pelo Corpo de Bombeiros de Santa Catarina.

9.2. O Locatário se responsabiliza pelas informações declaradas na ficha cadastral, comprometendo-se a informar ao Locador, qualquer alteração ou mudança de endereço, inclusive e-mail, capaz de prejudicar sua localização, ficando ciente, desde já, que a omissão no fornecimento de tais dados importará no envio de correspondências para os endereços anteriormente fornecidos, e via de consequência, considerar-se-á cumprida a determinação legal, ocasionando a inclusão de seu nome no Serviço de Proteção ao Crédito - SPC sem o seu prévio conhecimento.

9.3. O Locador não se responsabiliza pelos equipamentos e materiais próprios utilizados pelas empresas selecionadas, bem como, não dispõe de seguro patrimonial para estes bens, devendo o Locatário manter a segurança de seus bens e, caso entenda necessário, a contratação de seguro para os bens.

9.4. O Locador realizará a vistoria inicial do imóvel para garantir as condições do imóvel para entrada do Locatário, bem como a vistoria final, na saída do Locatário, para garantir que as condições iniciais foram mantidas pelo Locatário, devendo o Locatário realizar a assinatura dos documentos de vistoria e responsabilizar-se em manter o imóvel conforme vistoria inicial.

## **10. DO FORO**

10.1. As partes elegem o foro da Comarca de Itajaí, Estado de Santa Catarina para dirimirem quaisquer questões resultantes deste instrumento contratual, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que for. Na hipótese da execução contra o Locatário e/ou fiador, e residindo estes em outra Comarca, poderá o Locador optar pelo foro de eleição, ou pelo domicílio dos referidos.

10.2. O Locatário autoriza expressamente que em caso de demanda judicial, se efetue a comunicação processual (citação, intimação ou notificação), através de correspondência com aviso de recebimento, com fulcro no Art. 58, inciso VI, do Estatuto Locatício, inclusive por e-mail.

10.3. Da mesma forma, o Locatário autoriza expressamente que qualquer comunicação, aviso, carta, interpelação ou notificação, seja realizada pelo e-mail constante deste contrato.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento à vista das testemunhas abaixo, em 2 (duas) vias de igual teor.

Itajaí, 19 de fevereiro de 2024.

---

**Emerson Luis Pereira**  
Diretor Executivo ELUME

---

**Felipe de Oliveira de Abreu**  
Representante Locus Coworking LTDA