VIA LOCATÁRIA

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Em que são partes:

Como LOCADORA, a empresa RKS – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ 07.135.266/0001-90, com sede em Biguaçu, SC, à Rua Paulo Zimmermann, 455, Edifício KAD, setor RKS, Bairro Bom Viver, representada por seu Diretor, Ronaldo Furtado Koerich, CPF 343.358.549-00, CI 322.272-SSP/SC, residente e domiciliado em Florianópolis, SC,
E, como LOCATÁRIA, a empresa EUGÊNIO RAULINO KOERICH S/A. COMÉRCIO E INDÚSTRIA, com sede em Florianópolis, SC, à Rua Deodoro, no. 190, 3º andar, CGC/MF 86.184.074/0001-40, representada por seu Diretor, Sérgio Furtado Koerich, CPF 505.181.199-04, CI 322.273-SSP/SC, residente e domiciliado em Florianópolis, SC.

As partes acima mantém a locação das lojas abaixo identificadas mediante contratos e aditivos firmados anteriormente.

Em virtude de diversos fatores e das peculiaridades de cada loja, tais como ampliação, reformas, situação, abrangência e potencial de mercado, procedeu-se a estudos e avaliação e, concluída a negociação, estabeleceu-se o seguinte:

1 - O aluguel de cada loja, fica assim ajustado:

	Imóvel	Ref	Aluguel
1	Prédio com 1.036 m², à Rua Conselheiro Mafra, 92, em Florianópolis, SC	Loja 4	26.964,00
2	Loja térrea com 1.543 m², à Avenida Presidente Kennedy, 583, em Campinas, São José, SC	Loja 8	74.106,00
3	Loja com 1.430 m², à Rodovia SC-403, nº 6661, em Ingleses, Florianópolis, SC	Loja 10	38.372,00
4	Loja com 6.398 m², e estacionamento em frente, à Rua Eugênio Raulino Koerich, 319, em Campinas, São José, SC	Loja 16	43.557,00
5	Prédio com 2.466 m², à Rua Deodoro, 190, com 3 andares, em Florianópolis, SC	Loja 18	71.558,00
6	Loja térrea com 800 m², à Rua Leoberto Leal, 503 , em Barreiros, São José, SC	Loja 34	18.667,00
7	Loja com 1.270 m², à Rua Estefano José Vanolli, 810, Bairro São Vicente, em Itajaí, SC	Loja 37	28.001,00
8	Prédio com 4.506 m², à Rua XV de Novembro, 275, em Joinville, SC	Loja 56	79.854,00
9	Loja térrea com 1.200 m², à Avenida Aniceto Zacchi, 913, Ponte do Imaruim, em Palhoça, SC	Loja 63	23.853,00
10	Loja térrea com 1.417 m², à Rua Marechal Deodoro, s/nº, em Biguaçu, SC	Loja 65	37.334,00
11	Loja com 766 m², à Avenida Quarta Avenida, 446, Balneário Camboriú, SC	Loja 68	16.593,00

12	Loja com 1.215 m², à Avenida Arthur M. Mariano, 1140 , em Forquilhinhas, São José, SC	Loja 74	25.927,00
13	Loja com 1.860,40 m², sendo 1.060m² térreo e 799,75 m² de mezanino, na Av. 780 André Rodrigues de Freitas, nº 1026, Itapema do Norte, Itapoá, SC	Loja 93	32.500,00
14	Loja com 1.000 m², à Rodovia João Gualberto Soares, 578, Ingleses, Florianópolis,SC	Loja 109	44.594,00
15	Loja com 832 m², na Rua Hypólito Gregório Pereira, 110, Canasvieiras, Florianópolis, SC	Loja 145	25.927,00
16	Loja térrea com 860 m², à Rua José Antônio Tomaz, s/nº, esq. com a Rua Júlia Schroeder, Bela Vista, São José, SC	Loja 152	15.556,00
17	Loja com 614 m², em 2 pisos, à Avenida Governador Celso Ramos, 549, Perequê, Porto Belo, SC	Loja 161	13.482,00
18	Loja com 1.811 m², à Av. das Tipuanas, s/n, bairro Madri, em Palhoça, SC	Loja 185	25.000,00
19	Loja com 747 m², na Rodovia 434, s/n, bairro Campo Duna, Garopaba, SC	Loja 188	20.000,00
	Total		661.845,00

(seiscentos e sessenta e um mil, oitocentos e quarenta e cinco reais).

2 – O aluguel será pago no dia 10 (dez) de cada mês seguinte ao vencido.

Em caso de atraso no pagamento dos aluguéis, será cobrada a multa de 2% (dois por cento) se o atraso for de até 10 (dez) dias. Se o atraso for superior a multa será de 10%, além de incidir juros de 1% (um por cento ao mês) e correção monetária.

3 – O presente contrato está sendo prorrogado pelo prazo de 60 (sessenta) meses, com início em 16.01.2025 e término em 16.01.2030, sendo reajustado anualmente pelo INPC/IBGE.

4 - A Locatária obriga-se por todas as obras que sejam necessárias ou recomendáveis ao seu negócio, devendo trazer os imóveis locados em condições normais de higiene e limpeza, para assim restituí-los quando findo ou rescindido o contrato. As benfeitorias que forem realizadas, quer sejam úteis ou necessárias ficarão integradas aos imóveis e não darão direito à retenção.

5 - Obriga-se a Locatária a satisfazer todas as exigências dos poderes públicos a que der causa e a não fazer modificações nos imóveis sem autorização da Locadora.

6 - A Locatária, desde já, faculta à Locadora examinar e vistoriar os imóveis quando entender conveniente.

7 - A Locatária não poderá transferir ou sublocar os imóveis ou parte deles sem o consentimento escrito da Locadora, devendo usá-los exclusivamente para os fins comerciais próprios.

8 - A Locatária deverá efetuar o seguro dos imóveis nos valores indicadores pela Locadora. Caso a Locatária pretenda segurar seus bens e mercadorias, deverá, às suas expensas, contratar o seguro.
Em caso de sinistro, a Locatária fará sua opção pela continuidade ou não da locação. Durante o prazo em que o imóvel estiver em recuperação ou reconstrução o pagamento do respectivo aluguel será suspenso.

9 - A Locadora se obriga a fazer respeitar este contrato por quaisquer novos adquirentes dos prédios.

10 - No caso de desapropriação, fica a Locadora desobrigada de todas as cláusulas deste contrato, ressalvado à Locatária tão somente a faculdade de haver do poder desapropriante a indenização a que porventura tiver direito.

11 - Os impostos que incidirem sobre os imóveis serão por conta da Locatária.

12 - O foro da situação de cada imóvel fica eleito para a solução de qualquer questão quanto ao cumprimento deste contrato.

Florianópolis, 16 de janeiro de 2025.

RONALDO FURTADO KOERICH:34335854900
Assinado de forma digital por RONALDO FURTADO KOERICH:34335854900
Dados: 2025.01.16 18:03:24 -03'00'

Locadora - RKS – Empreendimentos e Participações Ltda.
Ronaldo F. Koerich - Diretor

SERGIO FURTADO KOERICH:50518119904
Assinado de forma digital por SERGIO FURTADO KOERICH:50518119904
Dados: 2025.01.16 18:02:43 -03'00'

Locatária - Eugênio Raulino Koerich S/A. Com. e Ind.
Sérgio F. Koerich – Diretor

Testemunhas:

1._____ 2._____

BRUNO CESAR ORLANDI
Assinado de forma digital por BRUNO CESAR ORLANDI
Dados: 2025.01.16 18:04:42 -03'00'

Bruno César Orlandi

Nayara Priscilla Alves de Oliveira Boemer