



Coren/SC

Fls. nº _____

CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DE SANTA CATARINA

Autarquia Federal criada pela Lei Nº 5.905/73

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL – 001/2022

Dispensa de Licitação Nº 004/2022

PAD N.º 133/2021

Sala 1101 – Locação Sala Chapecó

O **CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DO ESTADO DE SANTA CATARINA – COREN/SC**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ nº 75.308.106/0001-56, com sede na Av. Mauro Ramos, nº 224, Edifício Centro Executivo Mauro Ramos, 5º ao 9º andares, Centro, Florianópolis – SC, neste ato representado pelo Presidente do COREN/SC, **GELSON LUIZ DE ALBUQUERQUE**, brasileiro, divorciado, portador do RG nº 5564689 e do CPF nº 307.136.330-34 e pela Tesoureira, **DANIELA MAÇANEIRO**, brasileira, solteira, portadora do RG nº 3091217 – SSP/SC e do CPF/MF nº 017.990.019-62, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO** e os signatários **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COMERCIAL EXECUTIVO PIEMONTE**, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ sob número 04.454.977/0001-30, estabelecida à Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 400-E, CEP 89.802-140, centro da cidade de Chapecó, SC, neste ato representada por seu síndico, **Sr. Franklin Silveira de Brum Junior**, inscrito no CPF 431.242.750-04, residente e domiciliado(a) na cidade de Chapecó/SC, neste ato representado por sua bastante procuradora a empresa **PROL ADMINISTRAÇÃO DE BENS E CONDOMÍNIOS EIRELLI**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 18.753.326/0001-55 e no CRA/SC sob o nº 5247/SC, com sede sito à Rua Marechal Deodoro da Fonseca, nº 400-E, Centro nesta cidade e comarca de Chapecó - SC, neste ato representada por seu sócio **Denilson Giovani Teles**, brasileiro, casado, administrador, portador do CPF nº 144.054.168-00, residente e domiciliado nesta cidade e comarca de Chapecó-SC, ora em diante simplesmente denominado (a) de **LOCADOR**, celebram entre si o presente contrato de locação, decorrentes do PAD nº 072/2022, Dispensa de Licitação nº 004/2022, bem como as cláusulas do contrato original e mediante as cláusulas e condições seguintes:

Cláusula 1ª: DO IMÓVEL LOCADO: SALA COMERCIAL nº 1101, do Condomínio Edifício Comercial Executivo Piemonte, sito à Rua Marechal Deodoro da Fonseca, n. 400-E, Bairro Centro, nesta cidade de Chapecó -SC.

Cláusula 2ª: PRAZO DE LOCAÇÃO: O prazo da presente locação é de 12 (doze) meses, a contar da data da vistoria de entrega do imóvel a LOCATÁRIA. Finda a locação, compromete-se a LOCATÁRIA, a restituir o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, conforme relatório de vistoria em anexo.

PARAGRAFO 1º: Ao findar a locação, a LOCATÁRIA se obriga a entregar a ADMINISTRADORA da LOCADORA, PROL ADMINISTRAÇÃO DE BENS E CONDOMÍNIOS EIRELLI, as chaves do imóvel locado, desocupado, conservado e limpo, com todos os pertences e com seu estado geral nas mesmas condições de perfectibilidade como recebeu, independentemente de notificação, nos termos dos artigos 573 do Código Civil.

CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DE SANTA CATARINA

Autarquia Federal criada pela Lei Nº 5.905/73

PARÁGRAFO 2º.: Esgotando-se o prazo contratual e não havendo interesse das partes em renovação, fica extinto o contrato, obrigando-se a LOCATÁRIA desocupar o imóvel, nos termos deste, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis.

PARÁGRAFO 3º.: Se existirem reparos a serem realizados e não desejando o Locador fazer valer seus direitos de recusa no recebimento das chaves, fica estabelecido que ele poderá realizá-los, o que se fará às expensas do Locatário, para o que dão estes, desde já, expressa e antecipada autorização.

PARÁGRAFO 4º.: Fica estabelecido que a simples entrega das chaves ao Locador, não desobriga o Locatário dos compromissos assumidos neste contrato, sem que o Locador, por escrito, de plena e geral quitação.

PARÁGRAFO 5º.: O presente contrato, após 12 (doze) meses de vigência, poderá ser rescindido por solicitação do Locatário, mediante notificação com antecedência de 30 (trinta) dias, notificação esta somente após o decurso deste prazo mínimo, sem o pagamento de qualquer valor a título de multa rescisória, suportando normalmente os alugueres até o momento da efetiva desocupação, inclusive pelo prazo necessário para a realização da vistoria e reparos, suportando ainda os custos de eventuais reparos necessários; não efetivada a notificação, ficará responsável pelo pagamento da indenização correspondente ao aviso prévio não realizado. Ocorrendo a desocupação antes do decurso do prazo mínimo acima fixado, a multa rescisória será calculada levando-se em conta o prazo total do contrato firmado.

Cláusula 3ª: DESTINAÇÃO DO IMÓVEL: O objeto locado destina-se exclusivamente para fins COMERCIAIS da LOCATÁRIA. Ficando proibida a sublocação, o empréstimo, transferência, mudança do ramo comercial ou cessão do imóvel, a qualquer título, vedado, igualmente, o uso diverso do expressamente contratado.

PARÁGRAFO 1º.: Em se tratando de unidades condominiais, a LOCATÁRIA declara neste ato, ter ciência e conhecer a Convenção e o Regulamento Interno do condomínio e se compromete bem como os demais ocupantes, a cumpri-lo na íntegra. Caso assim não proceda ficará sujeita às penalidades nele contidas, bem como obriga-se a cumprir e respeitar o bom nome, sossego e tranquilidade do edifício e sua vizinhança.

PARÁGRAFO 2º.: Em se tratando de imóvel comercial, a LOCATÁRIA, declara expressamente, que não pagou nenhuma importância a título de "Luvas" para a ocupação da unidade locada, ficando certo ainda que o presente instrumento não gera direito a "Fundo de Comércio" ou "Ponto Comercial".

PARÁGRAFO 3º.: O LOCATÁRIO está ciente da regularização da abertura de sua empresa, junto aos órgãos responsáveis, não tendo a LOCADORA e a ADMINISTRADORA nenhuma responsabilidade a respeito; será de responsabilidade do LOCATÁRIO a obtenção de todos os pré-requisitos para a efetivação da atividade comercial a ser realizada, tais como alvará, licença e autorização perante o órgão público competente, bem como o pagamento de todos os emolumentos e despesas decorrentes da implantação, consecução e paralização de suas atividades, enfim, todas as despesas de elaboração e execução deste instrumento.

PARÁGRAFO 4º.: A LOCADORA dispõe de um prazo não superior a 30 (trinta) dias a contar da data de início deste instrumento, para apresentar a documentação necessária exigida pelo poder público relacionada ao imóvel para o funcionamento legal do fim a que este se destina.

CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DE SANTA CATARINA

Autarquia Federal criada pela Lei Nº 5.905/73

Cláusula 4ª: DA GARANTIA CONTRATUAL: Em garantia do presente contrato a LOCATÁRIA dá em caução à LOCADORA a importância correspondente a 03 (três) alugueis, ou seja, R\$ 4.728,00 (quatro mil setecentos e vinte e oito reais) a ser depositado em conta do signatário Condomínio Edifício Comercial Executivo Piemonte a este fim, junto ao Banco Siccob (756), Agência 0001-9, Conta Poupança 62860707-5, em até 10 (dez) dias úteis a contar da data da vistoria de entrega do imóvel a LOCATÁRIA.

PARÁGRAFO 1º: Ao término da locação ou de sua rescisão, se houver, desde que satisfeitas todas as estipulações contratuais, o saldo existente na conta será devolvido à LOCATÁRIA.

Cláusula 5ª: DO ALUGUEL E DATA DE PAGAMENTO: O aluguel mensal é de R\$ 1.576,00 (um mil quinhentos e setenta e seis reais), devendo ser pago antecipadamente, vencendo no dia 10 de cada mês, através de boleto bancário e será reajustado anualmente na periodicidade mínima determinada pela legislação vigente pelo INPC acumulado até fevereiro ou, por seu sucedâneo legal e na falta deste, por qualquer índice que reflita a variação dos preços, no período do reajuste, mantendo-se sempre o justo equilíbrio econômico e financeiro, não excluindo-se porém a possibilidade de livre negociação entre as partes.

PARÁGRAFO 1º: Caso o índice do reajuste fixado no presente instrumento, seja negativo, permanecerá em vigor o valor do aluguel do mês anterior ao mês do reajuste.

PARÁGRAFO 2º: Caso a LOCATÁRIA não receba o boleto até a data do vencimento do aluguel, seja por qual for o motivo, está deverá solicitar a segunda via do mesmo junto ao Locador, mantendo os prazos estipulados na cláusula 4ª, sob pena de responder pelos encargos contratuais.

PARÁGRAFO 3º: O(a) locatário(a) não poderá reter pagamento do aluguel mensal ou outros encargos sob a alegação do não atendimento a suas eventuais exigências.

PARÁGRAFO 4º: A falta de pagamento do aluguel no prazo determinado, autorizará o(a) locador(a) a promover a competente ação de despejo, independentemente de qualquer aviso ao(a) locatário(a).

PARÁGRAFO 5º: Na hipótese de ser proposta ação de despejo por falta de pagamento, o(a) locatário(a), ao purgar a mora, ou mesmo em execução deverá pagar multa de 10% (dez por cento) sobre o que for devido.

Cláusula 6ª: CLÁUSULA PENAL: Na hipótese do aluguel não ser pago até o dia convencionado na cláusula anterior, pagará o LOCATÁRIO, multa equivalente a 2% (dois por cento) e juros de mora de 5% (cinco por cento) ao mês e se necessária à participação de advogado para a efetivação da cobrança, será cobrado os honorários advocatícios, no valor estipulado de 20% (vinte por cento) do valor total do débito.

PARÁGRAFO ÚNICO: Qualquer recebimento feito pela LOCADORA ou sua bastante PROCURADORA fora dos prazos e condições contratuais, será havido como mera tolerância e não induzirá em novação ou tolerância em relação a outra disposição contratual.

Cláusula 7ª: DESPESAS DA LOCATÁRIA: Cabe a LOCATÁRIA, como parte integrante e inseparável das obrigações ora assumidas, o pagamento das despesas de condomínio não expressamente

CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DE SANTA CATARINA

Autarquia Federal criada pela Lei Nº 5.905/73

nominados que incidam ou vierem a incidir sobre o imóvel locado, cabendo-lhe efetuar diretamente ou junto ao escritório da ADMINISTRADORA, nas devidas épocas.

PARÁGRAFO 1º: A LOCATÁRIA se responsabiliza a contratar seguro para conteúdo de sua propriedade existentes no interior do imóvel locado, isentando a locadora de qualquer danos decorrentes de eventos e sinistros.

PARAGRAFO 2º: A LOCATÁRIA está ciente que a ADMINISTRADORA irá cobrar juntamente no boleto o valor do condomínio, caso seja constatado que existam débitos pendentes de responsabilidade da LOCATÁRIA e providenciará os devidos pagamento junto a empresa ou pessoa responsável pela administração do condomínio.

Cláusula 8ª: VERIFICAÇÃO DA CONSERVAÇÃO: A LOCATÁRIA declara ter recebido o imóvel ora locado em condições de uso, obrigando-se a manter tudo como recebido, e à sua própria custa, de forma a restituir tudo na mais perfeita ordem e no mesmo estado de conservação, higiene e perfeito funcionamento, quando findo ou rescindido este instrumento, de modo que possa ser imediatamente ocupado, sem que isso dependa de qualquer conserto, reparação ou pintura.

PARÁGRAFO 1º: Nenhuma obra ou modificação será feita no imóvel, sem prévia aprovação por escrito da LOCADORA, e o competente alvará, se for o caso. Mesmo tendo aprovado as obras a LOCADORA, poderá exigir que tudo seja repostado em seu estado primitivo, antes da entrega das chaves, não tendo direito ou reembolso das benfeitorias, as quais ficarão integralmente incorporadas ao imóvel, sendo que, a LOCATÁRIA renuncia expressamente a todo e qualquer tipo de direito de retenção e indenização com relação a eventuais benfeitorias realizadas, seja de que natureza for, autorizadas ou não.

PARÁGRAFO 2º: Somente o recibo final da entrega das chaves, fornecido pelo(a) locador(a)/administradora, fará cessar a responsabilidade do(a) locatário(a), 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.

PARÁGRAFO 3º: É igualmente defeso a colocação de placas, cartazes, anúncios ou inscrições; bem como a instalação de propaganda sonora em qualquer dependência do imóvel; climatizadores/ar condicionado, de antenas de rádio e televisão nas partes externas do imóvel, sem autorização prévia.

Cláusula 9ª: Em conformidade com a relação escrita (termo de vistoria) que, assinada pelas partes, integra este contrato, e na qual se faz expressa referência aos eventuais defeitos existentes junto ao imóvel, o LOCATÁRIO(A) declara que vistoriou previamente o imóvel e que se encontra em boas condições de uso e higiene, com suas dependências pintadas e reparadas, de conformidade com a relação escrita que, assinada pelas partes, integra este contrato, e na qual se faz expressa referência aos eventuais defeitos existentes, e que se obriga a zelar por sua conservação e a fazer, de imediato e por sua conta todas as reparações dos estragos a que der causa no curso da locação, devendo restituí-lo, ao fim da locação, no mesmo estado em que recebeu; não os fazendo terá o LOCADOR(A) direito de propor a Ação indenizatória, e a correção de todos os valores, nos termos do Artigo 23, Incisos UI e V, da Lei nº 8.245/91.

CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DE SANTA CATARINA

Autarquia Federal criada pela Lei Nº 5.905/73

PARÁGRAFO 1º.: A LOCATÁRIA está ciente que a vistoria inicial terá o prazo de 10 (dez) dias a partir da data de entrega das chaves, para ser comunicada à ADMINISTRADORA sua necessidade de aditá-la, mediante análise. A LOCATÁRIA compromete-se a devolver as chaves do imóvel locado, quando findo ou rescindido este contrato de locação comercial, no escritório ADMINISTRADORA e promover com esta a vistoria final do imóvel. Não comparecendo ou omitindo-se na vistoria, será esta procedida pela ADMINISTRADORA, que levantará os custos das reformas necessárias para devolver ao imóvel locado suas condições originais, ficando obrigada ainda a LOCATÁRIA a pagar o aluguel relacionado ao período em que durar os consertos que se fizerem necessários.

PARÁGRAFO 2º.: Caso o imóvel esteja com a energia elétrica desligada, o(a) locatário(a) assume a responsabilidade de solicitar a respectiva ligação junto a concessionária.

PARÁGRAFO 3º.: O Locatário ao desocupar o imóvel deverá comunicar o Locador, com 30 (trinta) dias de antecedência, o dia em que o mesmo estará livre e em condições de ser vistoriado.

PARÁGRAFO 4º.: Se existirem reparos a serem realizados e não desejando o Locador fazer valer seus direitos de recusa no recebimento das chaves, fica estabelecido que ele poderá realizá-los, o que se fará às expensas do Locatário, para o que dão estes, desde já, expressa e antecipada autorização.

PARÁGRAFO 5º.: Fica estabelecido que a simples entrega das chaves ao Locador, não desobriga o Locatário dos compromissos assumidos neste contrato, sem que o Locador, por escrito, dê plena e geral quitação.

Cláusula 10: VISITA: A LOCATÁRIA faculta a LOCADORA, ou a representante da mesma, examinar e vistoriar o imóvel locado, sempre que lhe convier, mediante aviso prévio.

Cláusula 11ª: O LOCATÁRIO(A) desde já autoriza a inclusão de seu nome em bancos de dados de proteção ao crédito (S.P.C, Serasa, etc.) enquanto pendurar a existência de eventuais débitos decorridos da presente locação, após 10 dias do vencimento dos débitos não quitados.

PARÁGRAFO 1º.: O LOCATÁRIO expressamente autoriza que citações, intimações e notificações referentes a locação objeto deste INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO LOCAÇÃO COMERCIAL mediante correspondência, com aviso de recebimento, ficando esclarecido que o recebimento comprovado implica no conhecimento do conteúdo da mesma.

PARÁGRAFO 2º.: O LOCATÁRIO(A) é obrigado, sob pena de cometimento de infração contratual de NATUREZA GRAVE, a entregar ao LOCADOR (A), em tempo hábil para pagamentos sem multas, todas as intimações, avisos, recibos, lançamentos, etc., que digam respeito ao imóvel locado ou à via, em que ele se situa. No caso da não observância pelo LOCATÁRIO (A) do disposto acima, ficará ele responsável pelo pagamento dos encargos de mora.

Cláusula 12ª: DA MULTA: Os contratantes convencionam uma multa equivalente a 3 (três) meses de aluguel vigentes, para a parte que infringir qualquer cláusula deste INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL, sendo a mesma considerada, para todos os fins de direito, líquida, certa, exigível e cobrável executivamente ao LOCATÁRIO; sem prejuízo da exigibilidade das demais penalidades constantes neste instrumento,

CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DE SANTA CATARINA

Autarquia Federal criada pela Lei Nº 5.905/73

especialmente dos honorários advocatícios, desde já, fixados em 20% do valor do débito, além das custas processuais.

Cláusula 13ª: Ocorrerá a rescisão deste INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL, no caso de desapropriação, incêndio ou acidente que sujeite o imóvel locado a obras que importarem na sua reconstrução total ou parcial, ou que impeça o uso do mesmo por mais de 30 (trinta) dias, ou se a LOCATÁRIA infringindo obrigações legais ou cometer graves infrações contratuais; bem como, nos seguintes casos: a) Abandono do imóvel ou descaso manifesto do LOCATÁRIO(A) pela sua conservação; b) Impedir, o LOCATÁRIO(A), a visitação do imóvel posto à venda pelo LOCADOR (A) ou por seu mandatário, mediante prévia combinação de data e horário, ou, por terceiros interessados na compra do mesmo, caso este seja posto à venda, ou se recuse a concordar com horário razoável para as visitas.

Parágrafo único: 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.

Cláusula 14ª: Fica acertado entre as partes que o LOCADOR assume o risco e os custos, bem como se responsabiliza pela acessibilidade do imóvel ora locado junto aos órgãos competentes.

Cláusula 15ª: A DISPOSIÇÕES ESPECIAIS:

- a) A locatária obriga-se a dar um aviso de 30 (trinta) dias, antes do vencimento deste INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL, por escrito, caso queira desocupar o imóvel. Vencido este INSTRUMENTO e permanecendo no imóvel após o prazo anteriormente pactuado, deverá da mesma forma pré-avisar a LOCADORA através da ADMINISTRADORA de sua intenção, na forma acima estipulada, vigorando as condições gerais desta locação, ficando devidamente convencionado entre os signatários deste, que os aluguéis serão reajustados na forma estabelecida na cláusula Quarta. A aplicação deste reajuste não implica, após o vencimento do prazo contratual, em renovação tácita do presente INSTRUMENTO, nem obriga a LOCADORA a novo prazo contratual, se este desejar proceder a retomada do imóvel, nem impede a atualização dos locativos a preços de mercado.
- b) Fica estipulado que as chaves do imóvel somente serão recebidas pela ADMINISTRADORA, juntamente com o comprovante de pagamento total das contas de energia elétrica, água (rateio em condomínio), IPTU, condomínio e todas as taxas que vierem a incidir desta locação permanecendo em vigor, consequentemente o INSTRUMENTO DE LOCAÇÃO COMERCIAL, em toda sua plenitude, até a efetiva comprovação do pagamento das obrigações acima referidas, respondendo a LOCATÁRIA, durante esse tempo, pelo aluguel ajustado na cláusula Quarta.
- c) A LOCATÁRIA declara estar ciente e de acordo com a carga elétrica máxima que o imóvel locado comporta. Se em virtude da colocação pela LOCATÁRIA de aparelhos elétricos, essa carga vier a ser excedida e obrigar a reforma nas instalações elétricas,

CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DE SANTA CATARINA

Autarquia Federal criada pela Lei Nº 5.905/73

que abastece o imóvel, essa reforma e respectivas despesas correrão por conta de LOCATÁRIA.

- d) Os casos omissos do presente INSTRUMENTO DE LOCAÇÃO COMERCIAL, serão regulados pelo Código Civil Brasileiro, com base nos artigos 565 e seguintes.
- e) A LOCATÁRIA assume Responsabilidade Civil e Criminal pela legitimidade assinaturas, e de estado civil constante na respectiva qualificação.

Cláusula 16ª: DO FORO: A LOCADORA e a LOCATÁRIA obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores, ao fiel cumprimento deste INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL, elegendo o foro da Comarca de Chapecó (SC), para qualquer controvérsia decorrente de mesmo, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que se apresente, ou venha a se apresentar.

E, por assim contratarem, firmam o presente, em 02 (duas) vias, de igual teor, e forma, na presença das testemunhas solidárias, para que produza os desejados e legais efeitos.

Florianópolis/SC, 09 de março de 2022.

MARISTELA ASSUMPCAO
DE
AZEVEDO:52976980063

Assinado de forma digital por
MARISTELA ASSUMPCAO DE
AZEVEDO:52976980063
Dados: 2022.03.09 14:41:06 -03'00'

CONTRATANTE:AZEVEDO:52976980063.....

Gelson Luiz de Albuquerque
Presidente do Coren/SC

DANIELA
MACANEIRO:01799001962

Assinado de forma digital por
DANIELA MACANEIRO:01799001962
Dados: 2022.03.09 11:56:29 -03'00'

CONTRATANTE:MACANEIRO:01799001962.....

Daniela Maçaneiro

Tesoureira do Coren/SC

PROL ADMINISTRACAO DE BENS
E CONDOMINIOS
EIRELI:18753326000155

Assinado de forma digital por PROL
ADMINISTRACAO DE BENS E
CONDOMINIOS EIRELI:18753326000155
Dados: 2022.03.04 17:02:56 -03'00'

CONTRATADO:EIRELI:18753326000155.....

Denilson Giovani Teles
PROL CONDOMINIOS

1) **ALINE RENILDA DOS SANTOS DE AGUIAR**
Nome: **DOS SANTOS DE AGUIAR:03113138**
CPF: **922**

Assinado de forma digital
por ALINE RENILDA DOS
SANTOS DE AGUIAR:03113138922
Dados: 2022.03.09 15:41:50
-03'00'

2) _____
Nome: _____
CPF: _____

Visto Dejur:

LEONARDO LONGO DOS SANTOS
Assinado de forma digital por LEONARDO LONGO DOS SANTOS
Dados: 2022.03.08 14:26:50 -03'00'