



Imobiliária Pinho - Creci/SC 3.040j
Avenida Lédio João Martins, nº 435, sala 107
Bairro Kobrasol - São José/SC - CEP 88.102-000
www.pinho.imb.br | aluguel@pinho.imb.br
(48) 3035-2035

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS COMERCIAIS

Por este contrato particular de locação para fins comerciais, de um lado como locadora **CONSELHO REGIONAL DE ECONOMIA - 7ª REGIÃO/SC (CORECON-SC)**, inscrita no CNPJ sob nº 03.705.930/0001-39, inscrição estadual isento, com sede na rua Trajano, nº 265, 12º andar, Bairro Centro, Florianópolis/SC, CEP 88010-010, neste ato representado por seu presidente Sr. **ALEXANDRE ANTÔNIO BENEDETTO FLORES**, e de outro lado como locatária **SINDICATO DOS ECONOMISTAS DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, inscrita no CNPJ sob nº 83.935.007/0001-22, inscrição estadual isento, com sede na rua Anita Garibaldi, nº 79, Bairro Centro, Florianópolis/SC, CEP 88010-500, neste ato representado por seu presidente Sr. **HÉRCULES RENATO GRIGOLO**, contratam a locação do imóvel sito à **RUA TRAJANO, Nº 265, 12º ANDAR, SALA 01, BAIRRO CENTRO, FLORIANÓPOLIS/SC, CEP 88.010-010**, constituído de uma sala comercial, que será administrado pela empresa **PINHO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 11.747.594/0001-15, inscrita no CRECI/SC sob nº 3.040-j, inscrição estadual isento, com sede na Avenida Lédio João Martins, nº 435, sala 107, Bairro Kobrasol, São José/SC, CEP 88102-000, neste ato representado por sócio-administrador Sr. **JOÃO BATISTA DE PINHO FILHO**, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLAÚSULA PRIMEIRA - PRAZO DE LOCAÇÃO

O prazo de locação é de **60 (sessenta) meses**, iniciando-se dia **01 de abril de 2018** e terminando dia **31 de março de 2023**. Não havendo denúncia dos contratantes, a locação ficará automaticamente prorrogada por lapso indeterminado, em consonância com os artigos 46, 47 e 56 do Estatuto Locatício em vigor, permanecendo íntegra todas as disposições ajustadas no presente instrumento, inclusive, as atinentes à garantia locatícia, que se estenderá até a efetiva devolução do imóvel, por força do que dispõe o art. 39 da mesma legislação.

CLÁUSULA SEGUNDA - VALOR DA LOCAÇÃO

O aluguel mensal livremente convencionado será de **R\$ 600,00 (seiscentos reais)** e deverá ser pago impreterivelmente até o dia **05 (cinco)** do mês seguinte ao vencido, na forma do Parág. 4º desta Cláusula. Sendo devidamente observada a



Imobiliária Pinho - Creci/SC 3.040j
Avenida Lédio João Martins, nº 435, sala 107
Bairro Kobrasol - São José/SC - CEP 88.102-000
www.pinho.imb.br | aluguel@pinho.imb.br
(48) 3035-2035

bonificação concedida preconizada no Parág. 2º da Cláusula Quarta - Outras Obrigações.

Parág.1º - O aluguel sofrerá reajuste anual com base no coeficiente de atualização acumulado pelo IGP-M (FGV), na impossibilidade deste, pelo IPC (FGV), ou ainda por outro índice que for determinado por Lei.

Parág.2º - Havendo alterações no plano econômico governamental, a periodicidade do reajuste do locativo acompanhará automaticamente e independentemente de qualquer autorização, a menor possível e permitida por Lei.

Parág.3º - A Locatária, não incidirá o pagamento de tributos (impostos/taxas) que sobre o imóvel locado, sejam eles municipais, estaduais ou federais. Da mesma forma não caberá a responsabilidade pelo pagamento de taxas de água/esgoto, ocupação em terreno da união, tarifa de coleta de lixo, condomínio, luz e seguro contra incêndio, que incidam ou venham incidir sobre o imóvel locado, ficando a cargo da Locadora o respectivo pagamento.

Parág.4º - O aluguel e os encargos contratuais deverão ser pagos através de boleto bancário, que será disponibilizado mensalmente até o dia 25. Se por qualquer motivo o(a) locatário(a) não conquistar acesso ao boleto até a data em destaque, o mesmo se compromete a acessar o site www.pinho.imb.br para imprimir 2ª via do boleto, e/ou comparecer na administradora para retirá-lo, sempre dentro do prazo previsto no caput desta cláusula.

Desejo receber o boleto via e-mail: sindecon.sc@gmail.com

Parág.5º - Havendo o (a) locatário(a) nesta data recebido o presente instrumento locatício, pagará o aluguel e demais encargos contratuais a partir de **01 de abril de 2018**, permanecendo a data prevista na CLÁUSULA PRIMEIRA, para efeito de prazo de periodicidade dos reajustes locatícios.



Imobiliária Pinho - Creci/SC 3.040j
Avenida Lédio João Martins, nº 435, sala 107
Bairro Kobrasol - São José/SC - CEP 88.102-000
www.pinho.imb.br | aluguel@pinho.imb.br
(48) 3035-2035

bonificação concedida preconizada no Parág. 2º da Cláusula Quarta - Outras Obrigações.

Parág.1º - O aluguel sofrerá reajuste anual com base no coeficiente de atualização acumulado pelo IGP-M (FGV), na impossibilidade deste, pelo IPC (FGV), ou ainda por outro índice que for determinado por Lei.

Parág.2º - Havendo alterações no plano econômico governamental, a periodicidade do reajuste do locativo acompanhará automaticamente e independentemente de qualquer autorização, a menor possível e permitida por Lei.

Parág.3º - A Locatária, não incidirá o pagamento de tributos (impostos/taxas) que sobre o imóvel locado, sejam eles municipais, estaduais ou federais. Da mesma forma não caberá a responsabilidade pelo pagamento de taxas de água/esgoto, ocupação em terreno da união, tarifa de coleta de lixo, condomínio, luz e seguro contra incêndio, que incidam ou venham incidir sobre o imóvel locado, ficando a cargo da Locadora o respectivo pagamento.

Parág.4º - O aluguel e os encargos contratuais deverão ser pagos através de boleto bancário, que será disponibilizado mensalmente até o dia 25. Se por qualquer motivo o(a) locatário(a) não conquistar acesso ao boleto até a data em destaque, o mesmo se compromete a acessar o site www.pinho.imb.br para imprimir 2ª via do boleto, e/ou comparecer na administradora para retirá-lo, sempre dentro do prazo previsto no caput desta cláusula.

Desejo receber o boleto via e-mail: sindecon.sc@gmail.com

Parág.5º - Havendo o (a) locatário(a) nesta data recebido o presente instrumento locatício, pagará o aluguel e demais encargos contratuais a partir de **01 de abril de 2018**, permanecendo a data prevista na CLÁUSULA PRIMEIRA, para efeito de prazo de periodicidade dos reajustes locatícios.



Imobiliária Pinho - Creci/SC 3.040j
Avenida Lédio João Martins, nº 435, sala 107
Bairro Kobrasol - São José/SC - CEP 88.102-000
www.pinho.imb.br | aluguel@pinho.imb.br
(48) 3035-2035

Parág.6º - O(a) locatário(a) não poderá reter pagamento do aluguel mensal ou outros encargos sob a alegação do não atendimento a suas eventuais exigências.

Parág.7º - 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 o (a) locatário(a) ou seus fiadores.

Parág.8º - 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(a) locador(a) em não promover de imediato ação de despejo, sujeito o(a) locatário(a), 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 IGP-M (FGV), ou na falta deste, por outro indexador oficial, com aplicação "pro rata", sujeitando-se ainda a juros de mora de 1% (hum por cento) ao mês, e a possíveis despesas com a cobrança administrativa ou judicial, inclusive honorários de advogado em 20% (vinte por cento).

Parág.9º - 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 tudo o que for devido. Art. 62 B da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA TRANSFERÊNCIA OU SUBLOCAÇÃO

O imóvel objeto do presente contrato destina-se exclusivamente para fins **COMERCIAIS**, 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(a) locador(a).

Parág. Único - Será de integral responsabilidade do(a) locatário(a) 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.

CLÁUSULA QUARTA - OUTRAS OBRIGAÇÕES

O(A) locatário(a) 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, na forma do Art.23 inc.V da Lei 8.245/91.

Parág.1º - Sendo o imóvel locado em condomínio, o(a) locatário(a) obriga-se também ao cumprimento do respectivo regimento interno se houver, sendo em qualquer hipótese expressamente proibido a permanência de pássaros e animais domésticos.

Parág.2º - As benfeitorias a serem realizadas no imóvel pelo(a) locatário(a), somente serão iniciadas, após a devida apresentação e aprovação junto ao Locatário. Desta forma, o(a) Locatário compromete-se a apresentar o orçamento. Sendo que após a aprovação do orçamento apresentado, dos quais 100% (cem por cento) do valor serão arcados pelo(a) Locatário, que serão descontados mensalmente 50% (cinquenta por cento) do valor do aluguel até a devida quitação.

Parág.3º - O(A) locatário(a) 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 a(o) locador(a), podendo este mandar tirá-las por conta do(a) locatário(a) se assim convier.

Parág.4º - O(A) locatário(a) se obriga a fazer chegar às mãos do(a) locador(a) todas as intimações ou avisos de autoridade pública dentro de 48 (quarenta e oito) horas,



Imobiliária Pinho - Creci/SC 3.040j
Avenida Lédio João Martins, nº 435, sala 107
Bairro Kobrasol - São José/SC - CEP 88.102-000
www.pinho.imb.br | aluguel@pinho.imb.br
(48) 3035-2035

sob pena de responder por eventuais multas e prejuízos causados a(o) proprietária(o), em consonância com o Art.23, VII da Lei Locatícia.

Parág.5º - O(A) locador(a) por si, procurador ou preposto, poderá vistoriar periodicamente o imóvel locado a fim de verificar o exato cumprimento das obrigações contratuais, tendo o cuidado de avisar o(a) locatário(a) com a devida antecedência. No caso do imóvel ser colocado à venda, o(a) locatário(a) permitirá a visita dos interessados, podendo entretanto, fixar um horário não inferior a 4 (quatro) horas diárias.

Parág.6º - Finda a locação, o imóvel será devolvido nas mesmas condições do projeto aprovado e executado pelo(a) locatário(a), 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 executado o projeto.

Parág.7º - Havendo danos no imóvel locado, e se o(a) locatário(a) não proceder de forma imediata o respectivo conserto, o(a) locador(a) ao propor ação pela indenização dos danos, terá direito a correção do montante, tudo de conformidade com o Art. 23 incisos III e V da Lei 8.245/91.

Parág.8º - Somente o recibo final da entrega das chaves, fornecido pelo(a) locador(a), fará cessar a responsabilidade do (a) locatário(a) e seus fiadores, 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 por ventura causados ao imóvel.

CLÁUSULA QUINTA - OUTRAS DISPOSIÇÕES

Se, por motivo de necessidade urgente de obras no prédio o(a) locatário(a) tiver de desocupá-lo, o tempo de sua ausência ser-lhe-á restituído mediante correspondente prorrogação deste contrato.

Parág.1º - O(A) locador(a) não se responsabiliza de modo algum pelos prejuízos que o(a) locatário(a) venha a sofrer decorrentes de incêndio, tempestades, inundações



Imobiliária Pinho - Creci/SC 3.040j
Avenida Lédio João Martins, nº 435, sala 107
Bairro Kobrasol - São José/SC - CEP 88.102-000
www.pinho.imb.br | aluguel@pinho.imb.br
(48) 3035-2035

e outras formas de prejuízos, a que o(a) locatário(a) estará sujeito(a), devendo caso queira cobrir-se contra esses riscos, custear os necessários seguros.

Parág.2º - No caso de ser o imóvel desapropriado, ficará rescindida a locação e o(a) locador(a) isento(a) de qualquer responsabilidade perante o(a) locatário(a), que poderá agir contra o expropriador(a).

CLÁUSULA SEXTA

A desocupação do imóvel antes do prazo contratual importará no pagamento da multa equivalente a 03 (três) meses de aluguel, enquanto o contrato for de prazo determinado, com aplicação proporcional, consoante a novo artigo 4º da Lei do inquilinato. Na hipótese de vir compulsoriamente passar à prazo indeterminado o(a) locatário(a) poderá isentar-se do pagamento da multa, se avisar por escrito ao(a) locador(a) com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. Na falta do aviso neste caso, será igualmente devida a multa correspondente a 01 (um) mês do valor do aluguel que estiver em vigor.

CLÁUSULA SÉTIMA

O(A) locatário(a) 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 na CLÁUSULA TERCEIRA, não podendo findo a locação, pleitear indenização pelas benfeitorias eventualmente levadas a efeito, nem alegar retenção. O(A) locatário(a) se obriga também a manter às suas expensas extintores de incêndio devidamente carregador, de forma a atender à prevenção contra sinistros, tudo de conformidade com as normas estabelecidas pelo Corpo de Bombeiros de Santa Catarina.

CLÁUSULA OITAVA

As partes elegem o foro da Comarca de Florianópolis/SC para dirimirem quaisquer questões resultantes deste instrumento contratual, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que for. Na hipótese da execução contra o(a) locatário(a)



Imobiliária Pinho - Creci/SC 3.040j
Avenida Lédio João Martins, nº 435, sala 107
Bairro Kobrasol - São José/SC - CEP 88.102-000
www.pinho.imb.br | aluguel@pinho.imb.br
(48) 3035-2035

e/ou fiador(es), e residindo estes em outra Comarca poderá o(a) locador(a) optar pelo foro de eleição, ou pelo domicílio dos referidos.

Parág.1º - O(A) locatário(a), autoriza(m) expressamente que em caso de demanda judicial, se efetue a comunicação processual (citação, intimação ou notificação), através de correspondência com aviso de recebimento, fulcrado no Art.58, inc.IV do Estatuto locatício, ou em se tratando de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-símile.

Parág.2º - O(A) locatário(a) em caráter irrevogável e irretratável, outorgam-se mutuamente os poderes para recebe(em) citação, intimação ou notificação em ação que se refira a relação de locação, podendo reconhecer(em) a procedência do pedido, transigir, renunciar direitos, usando esses poderes somente em processo relacionado com o imóvel, objeto deste contrato, inclusive em ação de execução ou de conhecimento relativo a cobrança de alugueres, custas e honorários.

CLÁUSULA NONA

O(A) locatário(a) abaixo assinado(s) se responsabiliza(m) pelas informações declaradas na ficha cadastral, comprometendo-se a informar ao(a) locador(a) através da administradora, qualquer alteração ou mudança de endereço capaz de prejudicar sua localização, ficando cientes, 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(s) nome(s) no S.P.C. sem o seu prévio conhecimento.

CLÁUSULA DÉCIMA

O locatário tem pleno conhecimento que o imóvel está com a energia elétrica desligada e assume a responsabilidade de solicitar a ligação de energia e atender eventuais exigências da concessionária.



Imobiliária Pinho - Creci/SC 3.040j
Avenida Lédio João Martins, nº 435, sala 107
Bairro Kobrasol - São José/SC - CEP 88.102-000
www.pinho.imb.br | aluguel@pinho.imb.br
(48) 3035-2035

E por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento à vista das testemunhas abaixo, em 02 (duas) vias de igual teor, depois de lido e achado conforme.

Florianópolis/SC, 14 de março de 2018.

Locador(a)
Conselho Regional de Economia - 7ª Região/SC (CORECON-SC)

Locatário(a)
Sindicato dos Economistas no Estado de Santa Catarina

Testemunha
Nome:
CPF:

Testemunha
Nome:
CPF: