



Contrato N° 09/2023

**CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL, QUE ENTRE SI CELEBRAM O CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO ESTADO DE SANTA CATARINA – CRF/SC, E GÓES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E COBRANÇAS DE TÍTULOS LTDA.**

**LOCATÁRIO: CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO ESTADO DE SANTA CATARINA – CRF/SC**, pessoa jurídica de direito público, situado na rua Crispim Mira, nº 421 - Centro – Florianópolis/SC, inscrito no CNPJ sob o nº 83.900.969/0001-46, neste ato representado por seu Presidente, **Farm. Marco Aurélio Thiesen Koerich**, CPF 507.389.179-15 e seu Tesoureiro **Farm. Carlos Nyander Theiss**, CPF 030.719.699-29, eleitos para compor a Diretoria do CRF/SC para o biênio 2024/2026.

**LOCADOR: MÁRCIA SAVI MUNDO PIROLLA**, Brasileira, Casada, Aposentada, inscrita no CPF sob o nº 416.712.019-49, residente e domiciliada na cidade de Criciúma/SC, neste ato representada por **GÓES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E COBRANÇAS DE TÍTULOS LTDA.**, devidamente registrada no Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Santa Catarina – CRECI 124, inscrita no CNPJ sob o nº 83.248.021/0001-58, estabelecida na Rua Marechal Deodoro, nº 355, Centro de Criciúma/SC, representada por **JOSÉ PAULO GOMES GÓES**, Brasileiro, Administrador de Empresas, inscrito no CPF sob o nº 378.999.969-53.

As partes acordam e ajustam firmar o presente CONTRATO, nos termos da Lei no 14.133/2021, suas alterações e legislações pertinentes, assim como pelas condições da Inexigibilidade de Licitação **02/2023** decorrente do processo **13/2023** do CRF/SC, e pelas cláusulas a seguir.

**CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO**

O presente Contrato tem por objeto a locação de **Sala Comercial** para funcionamento da **Seccional Sul** do CRFSC.

**Localização:** Rua Coronel Pedro Benedit, nº 190 – Edifício Empresarial Catarina Gaidzinski Trade Center – Sala 509 – Centro – Criciúma – SC.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO E VIGÊNCIA**

**Parágrafo Primeiro** – O presente contrato terá vigência inicial de 60 meses, contados a partir de **01 de janeiro de 2024** podendo ser prorrogado, nos termos do art. 106 da Lei n. 14.133/2021, mediante termo aditivo ou termo de apostilamento, se houver interesse das partes. Findado o prazo, em não havendo prorrogação contratual, o LOCATÁRIO restituirá o imóvel ao LOCADOR, independentemente de notificação ou aviso, completamente desocupado, nas mesmas condições que o recebeu e previstas neste contrato e no termo de vistoria que fica fazendo parte integrante deste.

**Parágrafo Segundo** – As prorrogações serão sucessivas respeitando a vigência máxima decenal, nos termos do art. 107 da Lei n. 14.133/2021.

DS  
AG

DS  
JP GG

DS  
MM

DS

DS  
CNT



## CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

Pelo serviço o LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel no valor mensal de **R\$ 1.350,00** (Mil trezentos e cinquenta reais) até o dia 10 do mês subsequente ao vencido, através da apresentação de boleto enviado pelo LOCADOR com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis para [patrimonio@crfsc.gov.br](mailto:patrimonio@crfsc.gov.br)

**Parágrafo Segundo:** A despesa ocorrerá na conta do ELEMENTO 6.2.2.1.1.01.04.04.005.002 – Locações de Bens Móveis e Imóveis, consignado no Orçamento Geral do CRF/SC.

## CLÁUSULA QUARTA – CRITÉRIO DE REAJUSTE

O preço constante da cláusula terceira poderá ser reajustado, anualmente, decorridos 12 (doze) meses, mediante aplicação da variação positiva no **Índice Geral de Preços – Mercado – IGP-M**, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas - FGV** ou por outro índice que vier a substituí-los e de acordo com a legislação em vigor, mediante acordo entre as partes e lavrados por meio de apostilamento.

Em qualquer dos casos, a correção será aplicada mediante a aplicação de índices percentuais que não apresentem, no respectivo período, uma evolução negativa. No caso do IGPM-FGV ou índice eleito, no período contratual, apresentar uma evolução negativa, serão mantidos os valores contratuais em vigência, sem qualquer redução.

Avaliação do valor de mercado do imóvel a cada 03 anos, para o caso de valorização do imóvel acima da inflação, salientando que qualquer aumento se dará somente mediante acordo entre as partes.

## CLÁUSULA QUINTA – DA FISCALIZAÇÃO

**Parágrafo primeiro** – A execução do objeto será acompanhada, fiscalizada e avaliada pelo CRF-SC, através da Comissão de Patrimônio do CRF/SC, a quem competirá comunicar as falhas porventura constatadas.

**Parágrafo segundo** – A fiscalização de que trata o subitem anterior será exercida no interesse do CRF-SC.

## CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES

Além do aluguel convencionado na Cláusula Terceira, são de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO as despesas de consumo de energia, água, gás, esgoto, imposto predial e territorial urbano (IPTU) e todos os impostos e taxas de serviços municipais que incidirem ou venham incidir sobre o imóvel e, sendo o imóvel unidade sob regime de condomínio, também as despesas de condomínio.

**Parágrafo Primeiro** – O valor correspondente a impostos e taxas de serviços municipais, deverá ser pago à vista (parcela única), na apresentação do conhecimento ou de forma parcelada no vencimento de cada cota. Os impostos, taxas de serviço municipais, despesas de condomínio e demais encargos que incidam ou venham incidir sobre o imóvel locado, serão pagos pelo LOCATÁRIO junto com o aluguel mensal, segundo discriminação a ser feita no respectivo recibo; todavia, se neste não



constarem, deverá o LOCATÁRIO pagá-los pontualmente às Repartições Públicas competentes ou à Administradora de Condomínio e/ou síndico do Edifício, conforme o caso, e apresentar o comprovante do pagamento sempre que solicitado.

Parágrafo Segundo – O LOCATÁRIO autoriza a empresa GÓES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E COBRANÇAS DE TÍTULOS LTDA., responsável pela administração da locação do imóvel objeto do presente instrumento, a efetuar a ligação e/ou transferência da conta de energia elétrica junto à Celesc e/ou outra concessionária/empresa de distribuição de energia elétrica para o nome do LOCATÁRIO.

Parágrafo Terceiro - Também é de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO as despesas referentes ao prêmio de seguro contrafogo e vendaval, sendo que o valor correspondente será lançado no recibo de pagamento do aluguel e demais encargos.

No caso de impontualidade no pagamento de qualquer obrigação pecuniária estabelecida neste contrato, em especial, no pagamento dos aluguéis e demais encargos, multa contratual e da indenização por danos feitos ao imóvel, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de juros de mora de **1% (um por cento)** ao mês, mais multa de **10% (dez por cento)**, encargos estes que incidirão sobre os valores das obrigações em atraso atualizadas e corrigidas monetariamente pelo **IGP-M/FGV** ou outro índice que venha a substituí-lo, desde a data dos vencimentos até o dia da efetiva liquidação.

Parágrafo Quarto - A falta de pagamento do aluguel e encargos no prazo determinado, constitui o LOCATÁRIO em mora, independentemente de qualquer aviso ou notificação, e autoriza o LOCADOR a promover a competente ação de despejo.

Parágrafo Quinto - O recebimento do aluguel após o prazo previsto neste contrato, ou qualquer outra obrigação prevista, não gera qualquer direito quanto a modificação do prazo, constituindo mera tolerância por parte do LOCADOR em não exercitar seu direito de promover ação de despejo.

Parágrafo Sexto – A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará ao LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

- a) Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- b) Multa moratória de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor mensal da locação;
- c) Multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida;
- d) Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Conselho Regional de Farmácia do Estado de Santa Catarina – CRF/SC, pelo prazo de até dois anos;
- e) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir o LOCATÁRIO pelos prejuízos causados.

O LOCATÁRIO não poderá, sem consentimento por escrito do LOCADOR e sob pena de rescisão do presente instrumento, sublocar, ceder ou emprestar o imóvel locado, no todo ou em parte, nem



tampouco transferir o presente contrato, que é destinado exclusivamente para **FIM COMERCIAL / ESCRITÓRIO**, obrigando-se, desde já, o LOCATÁRIO, a respeitar o Regulamento Interno do Condomínio, se for o caso, e cumprir o Código de Posturas do Município, ficando responsável pelas multas à que der causa pela inobservância dos mesmos.

O LOCATÁRIO neste ato é imitado na posse do imóvel completamente livre e desocupado de pessoas, coisas e objetos a qualquer título, declarando haver recebido o imóvel em perfeitas condições de conservação e habitabilidade e em conformidade com o descrito no Termo de Vistoria Inicial, que faz parte integrante deste instrumento, devendo comunicar as irregularidades porventura anotadas até o máximo de 48 (quarenta e oito) horas a contar da data de recebimento das chaves.

O LOCATÁRIO se obriga a zelar pelo imóvel e suas dependências e a conservá-lo em perfeitas condições de higiene e segurança, mantendo em pleno funcionamento todas as instalações, fazendo periodicamente limpeza dos ralos, caixas terrestres, substituindo qualquer peça ou utensílio que venha a se estragar, mantendo os passeios de acordo com o disposto nas posturas municipais, conservando as cercas e muros, pátios e áreas de serviço, correndo por sua conta todas as despesas com a manutenção, reparo e limpeza do imóvel locado, e, sendo o imóvel unidade sob regime de condomínio, os reparos das partes de uso comum e fins proveitosos do edifício, na proporção que couber a cada economia.

Ficam a cargo do LOCATÁRIO as obras de manutenção e melhoramento do imóvel durante o curso da locação, sendo que qualquer conserto ou melhoramento deverá ser requerido ao LOCADOR e por este autorizado.

Salvo consentimento expresso e por escrito do LOCADOR, o LOCATÁRIO não poderá fazer no imóvel qualquer reforma, alteração, construção e/ou benfeitorias, quer útil ou necessária. Ficando desde já expressamente ajustado que todas as reformas, benfeitorias, alterações ou mesmo construções que venham a ser introduzidas no imóvel, ainda que expressamente autorizadas pelo LOCADOR, ficarão inteiramente incorporadas ao prédio locado, passando pois, à legítima propriedade do LOCADOR, imediatamente à sua realização, sem qualquer direito por parte do LOCATÁRIO de retenção ou indenização de qualquer natureza, exceto as removíveis que poderão ser retiradas na época da desocupação, desde que não causem danos ao imóvel locado, podendo o LOCADOR, a seu critério, mandar tirá-las às custas do LOCATÁRIO.

## CLÁUSULA SÉTIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

Finda a locação, o imóvel será devolvido nas mesmas condições em que tenha recebido o LOCATÁRIO, obrigando-se este a reparar o que estiver estragado, inclusive a pintura, a qual deverá estar nas mesmas condições em que se encontrava quando do recebimento do imóvel. Respondem o LOCATÁRIO, principal pagador, por todos os prejuízos provenientes de qualquer estrago que for constatado no imóvel, bem como pelas obrigações de reparo e pintura do imóvel.

Fica estipulado que somente com o recibo de entrega das chaves, fornecido pela administradora Góes Imóveis, considerar-se-á como regularmente devolvido o imóvel locado para posterior vistoria.

No ato da entrega das chaves, o LOCATÁRIO liquidará os aluguéis e demais encargos e apresentará a quitação de despesas de condomínio, IPTU, água, luz e pagará mediante boleto, a importância correspondente aos dias que excederem o último talão, calculado à base de consumo dos meses

DS  
AG

DS  
JP GG

DS  
MM

DS

DS  
CMT



anteriores, bem como deverá entregar os carnês e recibos referentes ao imóvel locado que estiverem em seu poder, do que se dará comprovante.

Quando se tratar de locação não residencial, além de apresentar as quitações acima mencionadas, deverá o LOCATÁRIO dar baixa do endereço do imóvel locado, nas repartições públicas competentes.

No momento da entrega das chaves à administradora Góes Imóveis, é obrigação do LOCATÁRIO fornecer o seu novo endereço.

A simples entrega das chaves pelo LOCATÁRIO, não desobrigará das obrigações assumidas neste instrumento, salvo se quitar, expressamente e por escrito, o contrato de locação.

O aluguel e demais encargos da locação, previstos no presente instrumento, somente cessarão após o término dos consertos e/ou reparos a que o LOCATÁRIO estiver obrigado a realizar, a fim de devolver o imóvel locado nas mesmas condições do termo de vistoria inicial.

Na ocasião da entrega do imóvel, em razão do término do prazo contratual ou por rescisão amigável ou judicial, o imóvel será submetido a vistoria efetuada pela administradora Góes Imóveis, com a finalidade de constatar-se o perfeito cumprimento do disposto nas cláusulas deste instrumento. A vistoria final será apresentada ao LOCATÁRIO, podendo este optar pelo pagamento do valor apresentado, obtido através de orçamento, ou realizar os reparos e pintura do imóvel por sua conta, com base nos termos de vistoria inicial e final, sendo que a realização dos reparos e pintura deverá ser executada no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da apresentação da vistoria final, observando-se o disposto na cláusula décima sexta.

O LOCATÁRIO fica proibido a manter no imóvel locado substâncias explosivas ou de fácil combustão, salvo botijões de gás ou outro combustível de comprovado uso doméstico.

A infração de qualquer das cláusulas do presente contrato, pelo LOCATÁRIO, e, se assim convier ao LOCADOR, na rescisão de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, incorrendo ao LOCATÁRIO, numa multa correspondente ao valor de **3 (três) meses de aluguel vigente**, a qual será também devida no caso de purgação da mora em juízo.

Ao desocupar o imóvel, o LOCATÁRIO comunicará, por escrito, com três dias de antecedência, o dia em que o mesmo estará livre e em condições de ser vistoriado, afim de que se constate o exato cumprimento das cláusulas deste contrato.

O LOCATÁRIO se obriga a levar ao conhecimento do LOCADOR qualquer tentativa de turbação de terceiros, qualquer comunicado, aviso ou intimação das autoridades constituídas e que digam respeito ao imóvel locado.

O LOCATÁRIO é principal pagador, assina o presente instrumento, responsabilizando-se solidariamente por todas as obrigações assumidas até a efetiva devolução do imóvel locado, nas condições estipuladas neste contrato, mesmo que prorrogado, inclusive pela multa contratual, indenização por danos efetuados no imóvel e demais encargos contratuais, honorários advocatícios, e custas processuais em caso de demanda judicial.

É facultado ao LOCADOR vistoriar o imóvel locado sempre que entender necessário ou julgar conveniente, ficando estabelecido para tanto, a data e horário previamente agendado. Desejando o LOCADOR vender o imóvel locado, o LOCATÁRIO será obrigado a permitir a visita dos pretendentes à compra, da forma acima prevista, sob pena de sua negativa ser considerada infração



contratual de natureza grave, ensejando a rescisão da locação, de pleno direito, independentemente das demais cominações previstas no contrato.

Na hipótese de eventual interesse do LOCADOR em alienar o imóvel locado, fica o LOCATÁRIO com expresso direito de preferência na aquisição, nos termos do artigo 27 da Lei 8.245/91.

Havendo, contudo, desinteresse do LOCATÁRIO na aquisição, fica desde logo acordado de que o comprador não ficará obrigado a respeitar a locação.

Antes de findar o prazo estipulado neste contrato, o LOCATÁRIO não poderá devolver o imóvel locado, salvo pagando à título de multa de rescisão contratual a importância correspondente a **3 (três) meses de aluguel vigente**.

O presente contrato considerar-se-á rescindido se assim considerar o LOCADOR, independentemente de qualquer formalidade judicial ou extrajudicial: a) Se o LOCATÁRIO não pagar pontualmente, qualquer das obrigações mensais do aluguel e demais encargos, ou faltar ao exato cumprimento de quaisquer das obrigações aqui assumidas; b) Se o LOCATÁRIO usar o imóvel com finalidade diversa daquela para o qual foi locado; c) Se o LOCATÁRIO descumprir quaisquer das obrigações da Convenção de Condomínio e/ou Regulamento do Edifício; d) No caso de desapropriação, incêndio, inundação ou desabamento, força maior ou caso fortuito que impeçam o uso normal do imóvel.

Tudo quanto for devido em razão deste contrato e que comporte executivo, será cobrado em ação competente, ficando a cargo do devedor, em qualquer caso, os honorários do advogado que o credor constituir para resguardar seus direitos.

O LOCATÁRIO para receber qualquer informação ou fazer qualquer reclamação deverá dirigir-se diretamente ao LOCADOR, através da imobiliária responsável pela administração do imóvel locado, por escrito, não sendo atendidas as solicitações por telefone.

O LOCADOR não se responsabiliza de modo algum pelos prejuízos que o LOCATÁRIO venha a sofrer durante a locação, decorrente de incêndio, tempestade, inundações, raios, fogo ou qualquer outro fenômeno, inclusive roubos.

Fica autorizado o LOCADOR, bem como a GÓES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E COBRANÇAS DE TÍTULOS LTDA., a promover a citação, intimação ou notificação mediante correspondência com aviso de recebimento, ou tratando-se de pessoas jurídicas ou firma individual também mediante TELEX, FAC-SÍMILE, ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessórios da locação, revisionais de aluguel e renovatórias, a teor do Art. 58, IV da Lei nº 8.245/91.

Responderá o LOCATÁRIO pelo pagamento de perdas e danos decorrentes de qualquer prejuízo que venha a causar a terceiros não só relativo ao mau uso do imóvel, como também por simples culpa.

O presente contrato vigorará mesmo no caso de falecimento de qualquer das partes, sendo seus herdeiros ou sucessores obrigados a respeitá-lo em todas as suas cláusulas e condições.

O presente contrato é feito em caráter irrevogável e irretratável, obriga em todos os seus termos, cláusulas e condições, os Contratantes por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

DS  
AG

DS  
JP GG

DS  
MM

DS


DS  
CNT



## CLÁUSULA OITAVA – FORO

Fica eleito o foro federal da Subseção de Florianópolis, para dirimir as questões resultantes deste Contrato.

Florianópolis/SC, 13 de dezembro de 2023.

DocuSigned by:  
  
4D8A760979A44FE

**LOCATÁRIO**

Farm. Marco Aurélio Thiesen Koerich  
CRF/SC 1879  
Presidente

DocuSigned by:



A7237FA09454498

**LOCATÁRIO**

Farm. Carlos Nyander Theiss  
CRF/SC 5928  
Tesoureiro

DocuSigned by:



46DF4EA9C0B248F

**LOCADOR**

Márcia Savi Mundo Pirolla  
Representada por: Góes Empreendimentos Imobiliários  
e Cobranças de Títulos Ltda.  
Representante Legal:  
JOSÉ PAULO GOMES GÓES  
CPF 378.999.969-53

DocuSigned by:



28960FA94F77453

**TESTENUNHA**

Nome:  
CPF:

DocuSigned by:



3B1695C0958492

**TESTENUNHA**

Nome:  
CPF:

