DocuSign Envelope ID: EAF0A706-4136-4511-BDEF-20B80B419EB5

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Por este contrato particular de locação, que fazem de um lado, **ASSOCIAÇÃO CATARINENSE DE MEDICINA – ACM**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 83.901.298/0001-38, estabelecida na Rodovia SC 401 – Km 04, nº 3854, Saco Grande, Florianópolis/SC, e-mail acm@acm.org.br, neste ato representada por seu representante legal, Dr. **ADEMAR JOSÉ DE OLIVEIRA PAES**, conforme dispõe o Estatuto Social , doravante denominados simplesmente **LOCADORES,** e de outro lado, **TALKANDWRITE INFORMATICA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.723.099/0001-07, com sede Rodovia Jose Carlos Daux - Sc 401, 600, Sala: 104, 105 e 106, Joao Paulo Florianópolis, SC, CEP 88052840, e-mail contato@tawitech.com, por seu representante legal, Sr. **JORGE ALFREDO CAMARGO REGIS**, brasileiro, separado judicialmente, residente e domiciliado Rua Itaperirica, n. 100, condomínio San Diego, casa 3, bairro Itacurubi, Florianópolis, SC, CEP 88034-420, inscrito no CPF/MF sob n. 155.203.159-49, conforme dispõe os seus instrumentos constitutivos, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, resolvem firmar o presente Contrato de locação do Imóvel de propriedade dos **LOCADORES**, mediante as cláusulas e condições seguintes:

I. CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

O objeto do presente contrato locatício é a locação dos salões 1 e 2 de propriedade dos locadores, do jeito que se encontra, localizado em Florianópolis/SC, bairro Saco Grande, Rodovia SC 401, km 4, nº 3854 CEP 88032-005, inscrição imobiliária nº 46.01.028.0189.003-359, conforme plantas em anexo, que fazem parte integrante do presente contrato.

Parágrafo Primeiro: A locação do imóvel tem como finalidade, a exploração da atividade de organização interna da empresa e atendimento ao cliente.

Parágrafo Segundo: Os **LOCADORES** se comprometem a oferecer seus serviços de estacionamento com vagas rotativas e sem

DocuSign Envelope ID: EAF0A706-4136-4511-BDEF-20B80B419EB5

exclusividade, serviços de portaria e de comunicação visual, nas condições abaixo:

1.Estacionamento:

1. Estacionamento sem custo mensal para 6 (seis) vagas a ser usado conforme disponibilidade e sem marcação.

2. Estacionamento vaga rotativa com custo mensal de R$100,00 (cem reais) mediante identificação por parte da locatária de registro empregatício ou de proprietário da **LOCATÁRIA**;

3. Estacionamento vaga rotativa com custo diário de R$ 20,00 (vinte reais) para prestadores de serviços e convidados;

4. Estacionamento rotativo sem custo: compartilhamento das vagas do estacionamento geral da associação para **uso de embarque e desembarque** por até 15 minutos, controlados por sistema eletrônico, ou com cobrança de R$ 5,00 (cinco reais) a hora por tempo ultrapassado.

5. Todos os usuários das vagas a serem utilizadas pela **LOCATÁRIA** com os benefícios dos itens 1 e 2 acima, deverão ser identificados previamente junto aos **LOCADORES**;

6. Os **LOCADORES** comprometem-se a manter todas as condições estipuladas neste contrato, caso a área de estacionamento seja terceirizada;

7. Os valores a aqui estipulados serão reajustados de acordo com os índices aplicados nas tarifas a serem cobrados pelo uso do estacionamento;

8. As partes realizarão vistoria inicial relacionando todo o estado geral do imóvel bem como todos os bens que o guarnecem;

9. Na data do término do contrato o imóvel deverá ser entregue nas mesmas condições apuradas na vistoria inicial de acordo com nova vistoria a ser realizada pelos **LOCADORES**. A não conformidade entre as condições da vistoria final e da vistoria da entrega autorizará os **LOCADORES** a reaver todos os prejuízos causados.

2. Portaria: Os **LOCADORES** se comprometem em manter o serviço de portaria física ou eletrônica em perfeito funcionamento por 24 horas de 2ªfeira à Domingo para livre acesso do **LOCATÁRIO** ao imóvel locado. Faltas de funcionário operador ou defeitos no mecanismo de entrada/saída da portaria serão de inteira responsabilidade do **LOCADOR**.

DocuSign Envelope ID: EAF0A706-4136-4511-BDEF-20B80B419EB5

3. Comunicação Visual: Os **LOCADORES** se comprometem em disponibilizar no totem atual localizado na parte frontal da ACM, espaço para inserção da logomarca.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A **LOCATÁRIA** se declara ciente de que a área locada se refere a fração ideal e individualizada, fazendo parte de um imóvel maior com várias outras áreas e construções que não integram o presente contrato.

PARÁGRAFO QUARTO: A **LOCATÁRIA** declara-se ciente de que as adequações a serem feitas para o uso das áreas locadas terão que ser aprovados em nome dos **LOCADORES** e deverão obedecer às condições e regulamentos legais, não cabendo a **LOCATÁRIA** alegar desconhecimento. Os **LOCADORES** comprometem-se a fornecer todos os documentos, assinando todos os projetos existentes.

II. CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA

O prazo inicial de locação é de 48 (quarenta e oito) meses e terá início na data da assinatura do presente contrato.

III. CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO

O preço do aluguel mensal é de **R$ 16.000,00** (dezesseis mil) para o pagamento até o dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao vencido, via boleto bancário, sendo, na mesma data, o vencimento dos acessórios da locação conforme previstos abaixo.

Parágrafo Primeiro: Serão concedidos pelos **LOCADORES** à **LOCATÁRIA** 01 (hum) mês após a data de celebração do contrato sem a cobrança de aluguéis.

Parágrafo Segundo: Além do aluguel anteriormente convencionado, correrão por conta exclusiva da **LOCATÁRIA**, durante toda a contratualidade todas as despesas relativas aos impostos e taxas que incidem sobre o imóvel quer sejam federais, estaduais, ou municipais; dentre eles os inerentes ao consumo de energia elétrica, água, gás, esgoto, coleta de lixo, IPTU; taxas de conservação e de limpeza pública e quaisquer outras contribuições, ou despesas que incidam, ou venham a incidir sobre o imóvel locado, mediante apuração proporcional a ser fornecida pelos **LOCADORES**. A quitação dessas despesas será cumprida pela **LOCATÁRIA** com a rigorosa pontualidade, ficando a mesma obrigada a exibir os comprovantes sempre que solicitado pelos **LOCADORES**.

Parágrafo Terceiro: O consumo de água e energia elétrica serão medidos pela **LOCADORA** por medidores de sua propriedade e pelos

DocuSign Envelope ID: EAF0A706-4136-4511-BDEF-20B80B419EB5

valores efetivamente cobrados pelas concessionárias dos respectivos serviços.

Parágrafo Quarto: O simples fato de haver qualquer tolerância relativa aos valores, datas ou prazos de vencimento não alteram o presente contrato sob nenhuma hipótese.

IV. CLÁUSULA QUARTA – DO REAJUSTE DO VALOR DO ALUGUEL

Em se tratando de contrato de locação imobiliária por prazo superior a 12 (doze) meses as partes acordam que o preço mensal do aluguel, sofrerá **reajustes anuais** à partir da data da assinatura, aplicando-se o índice IGPM ou outro índice de correção que vier a substituí-lo, a incidir sobre o valor do aluguel.

V. CLÁUSULA QUINTA - DAS COMUNICAÇÕES, NOTIFICAÇÕES OU QUAISQUER INFORMES

Todas as comunicações que tenham como fundamento o que aqui está avençado serão feitas pelo e-mail que consta do preâmbulo do presente contrato.

VI. CLÁUSULA SEXTA – DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

A área e imóvel objeto desta locação destina-se **exclusivamente para atividade habitual da empresa, sua organização, atendimento ao cliente dentre outras atividades**, sendo vedada qualquer mudança na sua destinação sem o prévio e expresso consentimento dos **LOCADORES**.

Parágrafo Primeiro: A **LOCATÁRIA** se compromete a respeitar os direitos de vizinhança previsto nos artigos 1.277 e seguintes do Código Civil Brasileiro, bem como a cumprir e fazer cumprir as normas municipais, estaduais e federais a que estiver sujeita, responsabilizando-se por eventual infração que forem impostas e por todas as despesas delas decorrentes, aí incluídas qualquer procedimentos administrativos ou judicial contra os **LOCADORES**, caso provenha de suas atividades e/ou da ocupação do imóvel locado.

Parágrafo Segundo: A **LOCATÁRIA** poderá transferir este contrato, sublocar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte para a mesma finalidade prevista no caput desta cláusula, desde que com o consentimento prévio e expresso dos **LOCADORES**.

DocuSign Envelope ID: EAF0A706-4136-4511-BDEF-20B80B419EB5

Parágrafo Terceiro: Compete exclusivamente à **LOCATÁRIA** providenciar toda a documentação exigida pelos órgãos públicos competentes, para o legal exercício de sua atividade, inclusive o alvará de funcionamento, ainda que provisório, sendo que a não obtenção da documentação necessária não dará a **LOCATÁRIA** o direito de rescindir o presente contrato.

Parágrafo Quarto: A **LOCATÁRIA** se responsabiliza por custear todas as benfeitorias, exceto as necessárias. O custeio integral das demais benfeitorias serão transferidas à **LOCATÁRIA,** em especial aquelas decorrentes da adequação da área locada para seu uso, devendo ainda conservar o imóvel locado como se fosse seu e realizar a imediata reparação de eventuais danos.

Parágrafo Quinto: A **LOCATÁRIA** obriga-se a quitar eventuais prejuízos gerados por si ou por seus usuários decorrentes de sua atividade fim, a partir da data de assinatura deste contrato.

Parágrafo Sexto: Os **LOCADORES** obrigam-se a manter o imóvel locado livre de débitos que possam de alguma forma afetar o exercício das atividades da **LOCATÁRIA**, aí incluídos quaisquer prejuízos decorrentes de sua atividade, anteriores ou posteriores à locação.

VII. CLÁUSULA SÉTIMA – DA FISCALIZAÇÃO

A **LOCATÁRIA** desde já faculta aos **LOCADORES** efetuar fiscalização ou vistoria ao imóvel locado, pessoalmente ou por meio de procurador, quando entender conveniente, desde que avisada previamente com 2 (dois) dias de antecedência.

VIII. CLÁUSULA OITAVA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

Os **LOCADORES** obrigam-se, em caso de venda do imóvel objeto desta locação, a denunciar ao comprador a existência deste instrumento, cabendo à **LOCATÁRIA**, antes, de mais nada, o direito de preferência, devendo observar o disposto nos artigos 27 e parágrafo único, artigo 28, artigo 32 e parágrafo único e, artigo 34, todos da Lei 8.245/91

IX. CLÁUSULA NONA - MULTAS E RESCISÃO

Em caso de atraso no pagamento dos aluguéis previstos na cláusula terceira incidirá multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, correção monetária pela variação do IGPM do mês anterior ao vencimento, além de juros moratórios de 1% (um por cento) por mês de atraso.

DocuSign Envelope ID: EAF0A706-4136-4511-BDEF-20B80B419EB5

Parágrafo Primeiro: A falta de pagamento de qualquer um dos alugueres mensais por mais de 3 (três) meses, acarretará a rescisão imediata do presente contrato, ficando a **LOCATÁRIA** sujeita ao pagamento dos valores devidos e também dos valores vincendos até o dia da total desocupação do imóvel, além da incidência dos encargos previstos no caput desta cláusula.

Parágrafo Segundo: A parte que descumprir quaisquer das obrigações aqui estipuladas, com exceção das penalidades previstas especificamente neste contrato, fica sujeita ao pagamento de multa no importe 5 (cinco) vezes o valor da locação vigente na data da infração, corrigidas pelo IGPM entre a data em que a multa for devida e que for efetivamente paga.

X. CLÁUSULA DÉCIMA – DAS EXIGÊNCIAS DOS ÓRGÃOS PÚBLICOS

Obriga-se a **LOCATÁRIA** a satisfazer a todas as exigências dos Órgãos Públicos a que se der causa, bem como, a cumprir e respeitar as legislações ambientais e urbanísticas e estar com as licenças e/ou alvarás relativos à sua atividade devidamente atualizados.

XI. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS GARANTIAS

A **LOCATÁRIA, no ato da assinatura deste contrato**, prestará caução no valor de 6 (seis) alugueres, o que resulta no montante de R$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais).

Parágrafo Primeiro - Os valores entregues como caução serão devolvidos em até seis meses, pelo valor da locação vigente na data em que a **LOCATÁRIA** avisar os **LOCADORES** da desocupação do imóvel. Tal aviso só será válido se for efetuado com no mínimo 6(seis) meses antes da desocupação.

Parágrafo Segundo - Caso não seja utilizada, a caução de que trata a presente cláusula servirá para a quitação dos alugueres dos últimos seis meses de vigência do contrato.

XII. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA ELEIÇÃO DE FORO

Os contratantes elegem o foro da Comarca de Florianópolis/SC, para nele serem demandados para execução de cumprimento de todas as obrigações oriundas deste instrumento, não obstante qualquer mudança de domicílio.

DocuSign Envelope ID: EAF0A706-4136-4511-BDEF-20B80B419EB5

Parágrafo Único: A parte vencida será responsável por todas as despesas verificadas, bem como pelos honorários do advogado constituído pelo vencedor.

XIII. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – RESPONSABILIDADES

As partes assumem responsabilidade civil e criminal pela legitimidade das suas assinaturas lançadas neste contrato.

E, após, lido este contrato, por estarem todos de pleno acordo com o disposto neste instrumento particular firmam o presente na presença das testemunhas abaixo que também o assinam em 3 (três) vias de igual teor e forma.

Florianópolis, 15 de julho de 2022.

LOCADORES:

DocuSigned by:
Ademar José de Oliveira Paes Junior
BF16F18265F3414...

Associação Catarinense de Medicina - ACM
CNPJ: **83.901.298/0001-38,**
Ademar José de Oliveira de Paes Junior

LOCATÁRIA:

DocuSigned by:
F1D0EB60F6A74AD...

TALKANDWRITE INFORMATICA LTDA
CNPJ: **07.723.099/0001-07**
Jorge Alfredo Camargo Regis

DocuSign Envelope ID: EAF0A706-4136-4511-BDEF-20B80B419EB5

DocuSigned by:
A21CFAD64EB2402...

Testemunha 1
Nome: Marcelo Amaral Rezende
CPF: 768.150.488-53

DocuSigned by:
Frederico Alvarez
A4E5FB5EE19B4D5...

Testemunha 2
Nome: Frederico Alvarez
CPF: 043.141.638-95

DocuSign Envelope ID: EAF0A706-4136-4511-BDEF-20B80B419EB5

ANEXO 1 – PLANTA