IBAGY
Sempre o lugar certo.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Por meio deste instrumento, as partes a seguir nomeadas celebram contrato de locação, na forma da Lei 8.245/91, e pelo Código Cível no que couber na espécie, mediante cláusulas e condições que reciprocamente aceitam e outorgam livremente, elegendo o Sistema de Assinatura Eletrônica como meio apto para firmar o exato cumprimento das obrigações aqui assumidas.

Por este contrato particular de locação, de um lado como locador(a) o(a) Sr.(a) **CINTIA FAQUETTI SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA**, brasileiro(a), residente/estabelecido(a) em FLORIANOPOLIS - SC, neste ato representado por seu bastante procurador, a firma **IBAGY IMOVEIS LTDA.**, por seu representante legal, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida à Rua Santos Saraiva, 1083 1º Andar - Centro Comercial Ibagy - Estreito - Florianópolis - SC, e de outro lado como locatários(as) solidários(as) **IORSEC CONSULTORIA EM SEGURANCA LTDA**, pessoa jurídica, direito priv., rep. p/ contrato social, residente/estabelecido(a) a RUA FULVIO ADUCCI, 1360, SALA 1003 SUB. 02, ESTREITO, FLORIANOPOLIS, SC, E-mail: izaias.otacilio@iorsec.com, e **IZAIAS OTACILIO DA ROSA**, brasileiro(a), casado, Empresário(a), residente/estabelecido(a) a, RUA EUGENIO RAULINO DA SILVA, 148, APTO 202 A, JARDIM ATLANTICO, FLORIANOPOLIS, SC, E-mail: izaias.otacilio@iorsec.com, contratam a locação do imóvel sito à **RUA BELMIRA ISABEL MARTINS, 42, SALA 802, G. 33, ED. CENTRO EXECUTIVO EXPEDICIONARIO NILSON VASCO, ESTREITO, FLORIANOPOLIS - SC, CEP 88075145,** constituído de um(a) **Sala**, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - PRAZO DE LOCAÇÃO

O prazo de locação é de **24** meses, iniciando-se dia **01 de dezembro de 2019** e terminando dia **01 de dezembro de 2021.** 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$ 1.500,00 (UM MIL E QUINHENTOS REAIS)** e deverá ser pago impreterivelmente até o dia 1º (primeiro) do mês seguinte ao vencido, na forma do parágrafo 4º desta cláusula.

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 - O(A) locatário(a), além do aluguel mensal, caberá o pagamento de todos os tributos (impostos/taxas) que incidirem sobre o imóvel locado, sejam eles municipais, estaduais ou

DS IOR DS IOR DS MT DS M DS JMF

AG. CONTINENTE
48 3381.5000
Rua Santos Saraiva, 1083
Estreito • Florianópolis
CEP 88070-101
continente@ibagy.com.br

AG. ILHA
48 3216.1000
Av. Rio Branco, 405 • Térreo
Centro • Florianópolis
CEP 88015-201
ilha@ibagy.com.br

AG. KOBRASOL
48 3952.3000
Rua Brasilpinho, 15
Kobrasol • São José
CEP 88102-300
kobrasol@ibagy.com.br

AG. PALHOÇA
48 3341.8800
Av. Atílio Pedro Pagani, 207
Pagani • Palhoça
CEP 88132-149
palhoca@ibagy.com.br

AG. TRINDADE
48 3091.8800
Rua Lauro Linhares, 1010
Trindade • Florianópolis
CEP 88036-002
trindade@ibagy.com.br

ibagy.com.br

federais. Da mesma forma 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, conforme preceituam os art. 22 e 23 do diploma locatício, podendo aludidos encargos e acessórios serem cobrados no próprio recibo do aluguel.

Parág.4º - O aluguel e os encargos contratuais deverão ser pagos através de boleto bancário, que será remetido por e-mail ao locatário mensalmente até o dia 29. Se por qualquer motivo o(a) locatário(a) não receber o boleto até a data em destaque, o mesmo deverá acessar o site www.ibagy.com.br para imprimir 2ª via do boleto.

E-mail para envio do boleto bancário: _____.

Parág.5º - No tocante ao seguro o(a) locatário(a) autoriza o(a) locador(a) a emitir a respectiva apólice, baseado no valor de mercado do imóvel, cujo o prêmio o(a) locatário(a) se compromete a reembolsar o(a) locador(a) junto com o primeiro aluguel. Anualmente, durante a continuidade da locação, o valor do seguro será reajustado na mesma proporção do mercado, e o pagamento será sempre de responsabilidade do(a) locatário(a) reembolsando o(a) locador(a) no 1º (primeiro) mês de vigência da apólice.

Parág.6º - Havendo o(a) locatário(a) nesta data recebido o presente instrumento locatício, pagará o aluguel e demais encargos contratuais a partir de **18 de dezembro de 2019**, permanecendo a data prevista na CLÁUSULA PRIMEIRA, para efeito de prazo e periodicidade dos reajustes locatícios.

Parág.7º - 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.8º - 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.9º - 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 20% (vinte 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.10°- 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.

DS IOR DS IOR DS MT DS M DS JMF Fl.2

IBAGY
Sempre o lugar certo.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA TRANSFERÊNCIA OU SUBLOCAÇÃO

O imóvel objeto do presente contrato destina-se exclusivamente a **Desenvolvimento de atividades empresariais e tecnologia**, sendo terminantemente proibido, sob pena de despejo, a sublocação, cessão, transferência, mudança do ramo comercial, transformação do imóvel residencial em comercial 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, mantendo as calçadas de acordo com o disposto nas posturas municipais, conservando sempre limpos jardins, quintais, cercas, bem como, tratar da manutenção das cercas, muros, portões, e tudo que se relacionar com o imóvel locado.

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 - Durante a locação, o(a) locador(a) não fará no prédio qualquer obra, conserto ou melhoramento, ficando outrossim, a cargo do(a) locatário(a) todas as obras de conservação e manutenção que o mesmo vier a necessitar. Desta forma o(a) locatário(a) declara haver recebido o prédio nas condições descritas no documento - recibo de entrega das chaves e instalações existentes - e que contém ainda a discriminação do estado de conservação dos mesmos, nos termos do Art. 22 inc. V da Lei do Inquilinato em vigor.

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, 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

DS IOR DS IOR DS MT DS M DS JMF Fl.3

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 em que o tenha recebido o(a) locatário(a), procedendo-se a necessária vistoria, baseada no documento assinado quando da entrega das chaves, 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 entregue o prédio a(o) locatária(o), bem como apresentar quitação total de luz elétrica e de outras taxas.

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 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 - Na hipótese de mudança de residência ou domicílio dos fiadores, o(a) locatário(a) se obriga a apresentar outros, de livre aceitação do(a) locador(a), no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de haver de imediato, a rescisão do presente contrato, se assim quiser o locador, com o término automático da locação. O mesmo dispositivo se aplica em caso de falecimento dos fiadores, falência, insolvência, condenação com pena de reclusão.

Parág.3º - 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).

Parág.4º - No caso de a locação ser para fins comerciais, o(a) locatário(a) desde já declara não haver pago o "PONTO" comercial, razão porque findo o contrato não poderá o(a) mesmo(a) pedir qualquer indenização.

AG. CONTINENTE 48 3381.5000
Rua Santos Saraiva, 1083
Estreito • Florianópolis
CEP 88070-101
continente@ibagy.com.br

AG. ILHA 48 3216.1000
Av. Rio Branco, 405 • Térreo
Centro • Florianópolis
CEP 88015-201
ilha@ibagy.com.br

AG. KOBRASOL 48 3952.3000
Rua Brasilpinho, 15
Kobrasol • São José
CEP 88102-300
kobrasol@ibagy.com.br

AG. PALHOÇA 48 3341.8800
Av. Atílio Pedro Pagani, 207
Pagani • Palhoça
CEP 88132-149
palhoca@ibagy.com.br

AG. TRINDADE 48 3091.8800
Rua Lauro Linhares, 1013
Trindade • Florianópolis
CEP 88036-002
trindade@ibagy.com.br

ibagy.com.br

IBAGY
Sempre o lugar certo.

CLÁUSULA SEXTA - DOS FIADORES

O Locatário realizou a contratação da **CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.027.928/00001-90, com sede na Rua Abraham Lincoln, 263, Seminário, Curitiba/PR, a qual, se compromete a efetuar o pagamento de eventuais débitos relativos ao aluguel e demais encargos da presente locação que venham a ser inadimplidos pelo Locatário, conforme condições e limitações constantes nos Termos e Condições Gerais dos Serviços CREDPAGO, que integram o presente Contrato como ANEXO I.

Parág.1º - As Partes declaram expressamente que estão cientes de todas as condições e limitações relativos à fiança prestada pela CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A., notadamente no tocante (i) ao valor máximo de sua responsabilidade, (ii) às limitações de sua responsabilidade, (iii) ao prazo de sua vigência, (iv) às condições para sua renovação, e (v) às hipóteses de sua exoneração.

Parág.2º - O Locatário declara expressamente, ainda, que está ciente que em caso de exoneração da CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A. da condição de fiadora, caberá a ele promover no prazo máximo de 30 (trinta) dias a substituição da garantia prestada, sob pena de infração contratual e ajuizamentos da competente ação de despejo.

CLÁUSULA SÉTIMA

A desocupação do imóvel antes do prazo contratual importará no pagamento da multa equivalente a 2 (dois) 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 (hum) mês do valor do aluguel que estiver em vigor.

CLÁUSULA OITAVA

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 carregados, de forma a atender à prevenção contra sinistros, tudo de conformidade com as normas estabelecidas pelo Corpo de Bombeiros de Santa Catarina.

CLÁUSULA NONA

As partes elegem o foro da Comarca de São José - S.C. 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) 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), bem como o(s) fiador(es), autoriza(m) expressamente que em caso de demanda judicial, se efetue a comunicação processual (citação, intimação ou notificação),

DS IOR DS IOR DS MT DS M DS JMF

AG. CONTINENTE
48 3381.5000
Rua Santos Saraiva, 1083
Estreito • Florianópolis
CEP 88070-101
continente@ibagy.com.br

AG. ILHA
48 3216.1000
Av. Rio Branco, 405 • Térreo
Centro • Florianópolis
CEP 88015-201
ilha@ibagy.com.br

AG. KOBRASOL
48 3952.3000
Rua Brasilpinho, 15
Kobrasol • São José
CEP 88102-300
kobrasol@ibagy.com.br

AG. PALHOÇA
48 3341.8800
Av. Atílio Pedro Pagani, 207
Pagani • Palhoça
CEP 88132-149
palhoca@ibagy.com.br

AG. TRINDADE
48 3091.8800
Rua Lauro Linhares, 1013
Trindade • Florianópolis
CEP 88036-002
trindade@ibagy.com.br

ibagy.com.br

através de correspondência com aviso de recebimento, fulcrado no Art.58, inc. IV do Estatuto Locatício, inclusive por e-mail.

Parág.2º - Da mesma forma, locatário(a) e o(s) fiador(es), autoriza(m) expressamente que qualquer comunicação, aviso, carta, interpelação ou notificação, seja realizada pelo e-mail constante deste contrato.

Parág.3º - O(A) locatário(a) e fiador(es) em caráter irrevogável e irretratável, outorgam-se mutuamente os poderes para receber(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 DÉCIMA

O(A) locatário(a) e o(s) fiador(es) 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, inclusive e-mail, 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 conseqüência, 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 SEGUNDA

Caso o imóvel esteja com a energia elétrica desligada, o(a) locatário(a) assume a responsabilidade de solicitar a respectiva ligação junto a concessionária. Independentemente da ligação de energia, o aluguel será devido a partir do dia **18 de dezembro de 2019**, nos termos da Cláusula Segunda do Contrato de Locação.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

Ao locatário será concedida carência extraordinária sobre o valor do aluguel, durante os 43 (quarenta e três) primeiros dias de locação, devendo as demais obrigações estabelecidas neste contrato serem honradas pelo (a) locatário (a).

A regra para a concessão da carência, operar-se-á de forma proporcional e pro-rata-die, ou seja, lançando-se a eventual diferença existente no primeiro mês de bonificação, ao final do prazo concessivo.

DS IOR DS IOR DS MT DS M DS JMF Fl.6

IBAGY
Sempre o lugar certo.

E, por estarem justos e contratados, as partes firmam o presente instrumento deliberadamente pelo sistema de assinatura eletrônica, que aceitam como plenamente válido, renunciando assim a eventual direito de repúdio à vista das testemunhas abaixo, depois de lido e achado conforme.

Florianópolis, 18 de dezembro de 2019.

DocuSigned by:
JOSE MAURICIO FRANZ
5B32DCE4B0DE444...
Locador(a):
CPF/CNPJ nº 27.066.825/0001-65
CINTIA FAQUETTI SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA
P.P TULIANE SALADOR
CPF nº 644.785.130-15

DocuSigned by:
Izaias Otacilio da Rosa
B8B3CD484941496...
Locatário(a):
CPF/CNPJ nº 08.267.977/0001-81
IORSEC CONSULTORIA EM SEGURANCA LTDA
P.P IZAIAS OTACILIO DA ROSA
CPF nº 730.294.409-15
E-mail: izaias.otacilio@iorsec.com

DocuSigned by:
Izaias Otacilio da Rosa
B8B3CD484941496...
Locatário(a) Solidário:
CPF/CNPJ nº 730.294.409-15
IZAIAS OTACILIO DA ROSA
E-mail: izaias.otacilio@iorsec.com

CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A.

DocuSigned by:
Mailiara Tavares
9000592D99F74D4...
Testemunha 1

DocuSigned by:
Mayara
5DFB6092F546453...
Testemunha 2

DS IOR | DS IOR | DS MT | DS M | DS JMF Fl.7