

2023

METRÓPOLIS SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

VIGÊNCIA	
Início: 12/12/2023	Término: 12/12/2026
Objeto: Locação Comercial – Sala 404 - APLUB	
Valor: R\$ 550,00	

Processo Administrativo 58/2023 – Inexigibilidade de licitação

CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

LOCADORA: IRINEA CARDOSO LORENZI, brasileira, casada, aposentada, CPF n.º 514.386.829-72 e identidade n.º 176.902 SSP/SC, endereçada na Av. Mauro Ramos n.º 621, Centro, Florianópolis, SC, CEP 88020-301, neste ato representada por **METRÓPOLIS SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ n.º 79.897.690/0001-83, com sede na Av. Mauro Ramos n.º 621, Centro, Florianópolis, SC, CEP 88020-301, por sua sócia diretora, Jussara Maciel Sebastião, CPF n.º 415.185.199-20. Endereço eletrônico: contato@metropolis.imb.br.

LOCATÁRIA: CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL, pessoa jurídica de direito privado, autarquia federal, CNPJ n.º 75.557.099/00001-99, com sede e foro na Rua dos Ilhéus n.º 38, salas 1004 e 1005, Centro, Florianópolis, SC. CEP 88010-560. Endereço eletrônico: financeiro@cress-sc.org.br, por sua presidente Cheyenne Vieira Marques, CPF 044.082.569-51.

GARANTIA: FIANÇA LOCATÍCIA CONTRATADA JUNTO À POTTENCIAL SEGURADORA, N.º DE CONTROLE 970378 nos termos das condições gerais da apólice básica, e de acordo com as cláusulas especiais deste contrato.

As partes acima qualificadas firmam pelo presente contrato a locação do imóvel abaixo, obrigando-se a si, seus herdeiros e sucessores, através das seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO IMÓVEL

1.1. O objeto da presente locação é o imóvel situado na **Rua dos Ilhéus n.º 38, sala 404, Cond. Ed. Aplub, Centro, Florianópolis, SC, CEP 88010-560**, com aproximadamente 36m² de área privativa, fazendo parte da matrícula n.º 22.070 do cartório do 1º Ofício de registro de imóveis, Inscrição Imobiliária n.º 52.27.084.0139.066.548.

1.2. A LOCATÁRIA utilizará o imóvel objeto da presente locação para fins comerciais e para suas atividades do ramo de administração pública em geral, obrigando-se a respeitar o Código de Normas do Município, o Regulamento Interno do Condomínio se houver e responderá pela inobservância dos mesmos, ainda que por dependentes ou empregados. Fica também a LOCATÁRIA, com a responsabilidade civil sobre o imóvel.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO DE LOCAÇÃO

2.1. O prazo do contrato é de **36 (trinta e seis) meses**, iniciando-se dia **12 de dezembro de 2023** e encerrando-se em seu prazo determinado em **12 de dezembro de 2026**.

2.2. Caso não se manifeste as partes até o final do prazo deste contrato, fica o mesmo prorrogado por tempo indeterminado, até que seja denunciado, bastando então um aviso prévio por escrito e assinado de 30 (trinta) dias de uma parte para a outra para a rescisão da locação. No entanto, cumprido o prazo mínimo de 12 (doze) meses deste contrato, fica a LOCATÁRIA dispensada do pagamento da multa rescisória, se desejar desocupar o imóvel, bastando dar, um aviso prévio por escrito e assinado de no mínimo 30 (trinta) dias, a LOCADORA.

2.3. A locação ajustada em dia diferente do 1º dia do mês, será acertada pelos dias decorridos até o dia 30, do primeiro mês, e pelo mês completo de 1º a 30 nos meses seguintes, sucessivamente.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO ALUGUEL E DO REAJUSTE

3.1. O valor do aluguel mensal é de **R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais)**.

3.2. O valor do aluguel será reajustado anualmente, pelo índice de variação do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, ou na sua falta, pelo INPC, ou IGP-DI, sucessivamente, ou na falta destes índices, qualquer outro acordado pelas partes, sempre visando manter o equilíbrio econômico e financeiro da

Metrópolis Serviços Imobiliários Ltda.

Av. Mauro Ramos, 621 | Centro | Florianópolis | SC | CEP 88020-301
CNPJ 79.897.690/0001-83 | CRECI 01215-J

Central de atendimento:
48 3224-4494 | 0800-600-4494



/metropolis.imoveis



/metropolis_imb



Conectada com você.



www.metropolis.imb.br / contato@metropolis.imb.br

base inicial do Contrato.

3.3. Enquanto não houver previsão expressa no ordenamento jurídico brasileiro, no sentido de autorizar a alteração do contrato para reduzir o preço, serão desconsideradas as deflações calculadas pelo índice eleito, permanecendo o mesmo valor da locação.

CLÁUSULA QUARTA - DO PAGAMENTO

4.1. A LOCATÁRIA deverá pagar o aluguel, mensalmente, até o dia 05 (cinco) de cada mês seguinte ao que se referir o aluguel, na rede bancária, responsabilizando-se a LOCATÁRIA pelas despesas correspondentes, ou pela internet, considerando o pagamento efetivamente feito na data em que estiver disponível para a LOCADORA, respeitadas as regras de operação de cada instituição.

4.2. A LOCATÁRIA receberá, mensalmente, pelo e-mail: financeiro@cress-sc.org.br o boleto bancário para o pagamento do aluguel, com antecedência, comprometendo-se a informar eventual mudança de endereço eletrônico.

4.3. Na hipótese de não recebimento do boleto bancário a tempo, a LOCATÁRIA deverá procurar a imobiliária administradora e obter uma segunda via, solicitando pelo aplicativo WhatsApp 48 99997-1258 ou por e-mail: financeiro@metropolis.imb.br sob pena de responsabilizar-se pelos ônus decorrentes do atraso.

4.4. Se o pagamento for feito na imobiliária administradora não haverá a incidência de taxa bancária e somente poderá ser feito em dinheiro e durante o expediente do setor (das 10h às 12h e das 14h às 16h). Não são aceitos cheques, como forma de pagamento.

4.5. Não serão aceitos pagamentos parciais ou qualquer alteração no boleto original, nem depósitos em conta bancária não autorizados, permanecendo a LOCATÁRIA em mora até regularizar o pagamento integral, inclusive com os ônus de eventual mora.

CLÁUSULA QUINTA - DOS ENCARGOS

5.1. Correrão por conta da LOCATÁRIA os encargos que recaírem sobre o imóvel durante o período locado, bem como todos os impostos e taxas decorrentes da locação, inclusive o imposto predial e territorial urbano, taxa de coleta de resíduos sólidos, água, luz, rateios das despesas em comum se houver, e condomínio se houver, e o foro anual quando se tratar de imóvel em área de marinha.

5.2. O seguro contra incêndio, que será contratado e o prêmio pago pela LOCATÁRIA imediatamente após a contratação, salvo se tratar de edificação coletiva, quando será feito pelo condomínio e cobrado juntamente com o condomínio.

5.3. Os encargos deverão ser pagos em seu vencimento, e apresentados a LOCADORA por ocasião do próximo pagamento do aluguel, quando solicitados. A falta de pagamento de qualquer um destes encargos constitui-se em infração contratual e é motivo justo para a recusa do recebimento do aluguel pela LOCADORA, até que estejam pagos, sem prejuízo da inadimplência dar causa para rescisão deste contrato, obrigando o infrator, inclusive, ao pagamento da multa contratual fixada.

5.4. Na eventualidade de ser endereçado ao imóvel, qualquer encargo que não seja de responsabilidade da LOCATÁRIA, a mesma deverá apresentar na imobiliária administradora, antes do vencimento, sob pena de responder por omissão.

5.5. A LOCATÁRIA se compromete a solicitar a ligação da energia elétrica ou transferir a existente para seu nome, junto a Celesc, imediatamente após o início da locação, sob pena de responder por débitos futuros. Quando na desocupação do imóvel, também é responsável por retirar o seu nome nas faturas, sob pena de responder por eventuais débitos futuros.

5.6. Na hipótese de existir débito de responsabilidade da LOCADORA, a LOCATÁRIA deverá se comunicar com a METROPOLIS e solicitar autorização para pagar a taxa em seu vencimento, e apresentar o comprovante, no original, quitado, que será reembolsado através de desconto no próximo aluguel, desde que apresentado à METRÓPOLIS até o dia 15 (quinze) do mesmo mês.

Metrôpolis Serviços Imobiliários Ltda.

Av. Mauro Ramos, 621 | Centro | Florianópolis | SC | CEP 88020-301
CNPJ 79.897.690/0001-83 | CRECI 01215-J

Central de atendimento:
48 3224-4494 | 0800-600-4494

CLÁUSULA SEXTA - SUBLOCAÇÃO/ CESSÃO/ EMPRÉSTIMOS/ DIREITO DE PREFERÊNCIA

6.1. É proibida a sublocação, cessão, transferência, transformação do imóvel comercial em residencial, no todo ou em parte, salvo consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, e destina-se exclusivamente para o exercício da atividade profissional da LOCATÁRIA, obrigando-se a mesma pela obtenção das licenças e alvarás para o seu funcionamento junto ao poder público.

6.2. A LOCATÁRIA não terá, ao final do contrato, direito a qualquer tipo de indenização, por parte da LOCADORA, a título de "ponto" ou "luvas", tendo em vista que por ocasião da contratação nada despendeu, não podendo pleitear qualquer direito no caso de rescisão ou rescisão.

6.3. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação de pagamento, a LOCATÁRIA tem preferência para adquirir o imóvel locado, de acordo com os artigos 27 e seguintes da Seção V da Lei 8.245/91.

6.4. A LOCADORA tem o direito de vistoriar o imóvel quando lhe convier, bastando uma comunicação de sua intenção a LOCATÁRIA, que marcará dia e hora para visita.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS PENALIDADES

7.1. A falta de pagamento de qualquer um dos aluguéis mensais na data de seu vencimento acarretará no acréscimo da multa de mora de 10% (dez por cento) sobre o total do recibo, mais a correção monetária "pro-rata" desde a data do vencimento até a data do pagamento, mais os juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração.

7.2. Fica estipulada a multa contratual no valor equivalente a 3 (três) vezes o valor do último aluguel mais a soma dos encargos (condomínio quando houver, rateio das despesas em comum, IPTU, TCRS) de locação devido, a ser paga pela parte que infringir qualquer cláusula do contrato, inclusive no caso de despejo por falta de pagamento de aluguel, exceto no que diz respeito ao prazo contratual, quando será observada a proporcionalidade prevista pelo art. 4º da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA OITAVA - DA RESCISÃO

8.1. Este contrato poderá ser rescindido de pleno direito e unilateralmente, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial e sem que a LOCATÁRIA caiba o direito a indenização de qualquer espécie, caso a LOCATÁRIA venha comprovadamente a falir, ou requerer concordata, dissolver a sociedade ou entrar em estado de fato de falência, bem como entrar em liquidação ou estar sob concurso de credores.

8.2. Caso a LOCATÁRIA venha solicitar a rescisão deste Contrato, antes do término do prazo determinado contratado, poderá fazê-lo, desde que avise, por escrito e assinado, a LOCADORA, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, e pague corretamente os aluguéis e demais encargos de locação desse período até a efetiva entrega das chaves. Exercida esta faculdade, a LOCATÁRIA pagará a LOCADORA multa equivalente a 3 (três) vezes o valor do último aluguel mais a soma dos encargos (condomínio quando houver, rateio das despesas em comum, IPTU, TCRS), sendo que o valor da multa será aplicado proporcionalmente de acordo com 7.2 acima.

8.3. A multa acima prevista deverá ser paga no momento da desocupação do imóvel, calculada com base nos 3 (três) vezes o valor do último aluguel vigente, mais a soma dos encargos (condomínio quando houver, rateio das despesas em comum, IPTU, TCRS), na época da desocupação.

CLÁUSULA NONA - DA NOVAÇÃO

9.1. O exercício de forma diversa, ou o não exercício de qualquer direito ou faculdade estabelecidos neste contrato ou assegurados por lei, não serão considerados novação de seus termos, nem precedente para desobrigar as partes dos deveres aqui assumidos.

Metrôpolis Serviços Imobiliários Ltda.

Av. Mauro Ramos, 621 | Centro | Florianópolis | SC | CEP 88020-301
CNPJ 79.897.690/0001-83 | CRECI 01215-J

Central de atendimento:
48 3224-4494 | 0800-600-4494

CLÁUSULA DÉCIMA – DA GARANTIA

10.1) O Pottencial Aluguel contratado pela LOCATÁRIA junto à Pottencial Seguradora S.A, onde o início de vigência poderá ser a data de protocolo da proposta na CIA, ou início da vigência do contrato de locação, ou a data de regularização em caso de pendência e a vigência final será a data do término do contrato de locação, ou em casos de contratos por tempo indeterminado, a data do próximo reajuste de aluguel, estando sujeito a análises para aceitação da renovação do seguro.

10.2) São de conhecimento da LOCADORA e LOCATÁRIA as condições gerais do seguro Pottencial Aluguel, nos termos do inciso III, do artigo 37 da lei do Inquilinato (8.245/91). Para efeito desta garantia, os prêmios iniciais e de renovações do seguro fiança, calculados conforme NORMAS VIGENTES, serão pagos pela LOCATÁRIA, de acordo com o inciso XI, do artigo 23 da lei do inquilinato, sob pena de rescisão desta locação, por infração contratual, com o consequente despejo e cancelamento da apólice.

10.3) A apólice garantirá exclusivamente as coberturas especificadas na proposta de seguro. Eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos pela LOCATÁRIA após regularmente instalados, a tanto serão comunicas às entidades mantenedoras de banco de dados de proteção ao crédito (Serasa, SPC, etc.) quer pela LOCADORA, quer pela SEGURADORA. Tais débitos incluem todas as despesas com as medidas judiciais cabíveis.

10.4) Cobertura de multa rescisória – A LOCATÁRIA reconhece que a entrega antecipada do imóvel antes da vigência final do contrato de locação configura quebra contratual, estando, portanto, obrigado ao pagamento de multa por rescisão. A LOCATÁRIA declara ainda, estar ciente de que, não realizando o pagamento da multa prevista a LOCADORA a Seguradora efetuará a indenização, desde que a respectiva cobertura esteja contratada na proposta de seguro, tendo o direito de reaver o valor que tiver sido pago nos termos da apólice. O Segurado deverá comunicar o Sinistro à Pottencial no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.

10.5) Cobertura de danos ao imóvel – A LOCATÁRIA declara para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, identificado no Laudo (Relatório) de vistoria inicial o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo neste estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel. A LOCATÁRIA declara ainda estar ciente de que, não devolvendo o imóvel em conformidade com o laudo inicial a Seguradora indenizará a LOCADORA pelo ônus da restauração e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago, nos termos da apólice. O Segurado deverá comunicar o Sinistro à Pottencial no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel. É imprescindível e obrigatório a apresentação do relatório do estado do uso de conservação de imóvel assinado pela LOCADORA e LOCATÁRIA para indenização.

10.6) Pintura interna nova – Declara a LOCATÁRIA, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado com Pintura interna NOVA, e assim obriga-se, ao final da locação, a pintá-lo e devolvê-lo no mesmo estado em que recebeu, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei. A LOCATÁRIA declara ainda estar ciente de que, não devolvendo o imóvel pintado internamente e estando a respectiva cobertura contratada na proposta de seguro, a seguradora indenizará a LOCADORA pelo ônus da pintura e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago, nos termos da apólice. O Segurado deverá comunicar o sinistro à Pottencial no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.

10.7) Pintura externa – A cobertura é exclusiva para imóveis residenciais e não residências (casas para fins comerciais), na qual A LOCATÁRIA ocupa a área global do imóvel alugado. Declara a LOCATÁRIA para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado com pintura externa nova, e assim obriga-se, ao final da locação, a pintá-lo e devolvê-lo no mesmo estado em que recebeu, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei. A LOCATÁRIA

Metrópolis Serviços Imobiliários Ltda.

Av. Mauro Ramos, 621 | Centro | Florianópolis | SC | CEP 88020-301
CNPJ 79.897.690/0001-83 | CRECI 01215-J

Central de atendimento:
48 3224-4494 | 0800-600-4494

declara ainda estar ciente de que, não devolvendo o imóvel pintado externamente a segurado indenizará a LOCADORA pelo ônus da pintura, e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago. O Segurado deverá comunicar o Sinistro à Pottencial no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.

10.8) LOCATÁRIA Solidário – Havendo mais de um LOCATÁRIO para exercer os direitos e dar cumprimento às obrigações desse contrato, ao firmarem essa locação, os LOCATÁRIOS declaram-se solidários entre si e constituem-se reciprocamente procuradores, conferindo-se mutuamente poderes especiais para receber citações, notificações e intimações, confessar, desistir, e assinar tudo quanto se tornar necessário, transigir em juízo ou fora dele, fazer acordos, firma compromissos judiciais ou extrajudiciais, receber e dar quitação, no âmbito deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA VISTORIA E DAS BENFEITORIAS

11.1. A LOCATÁRIA declara ter examinado o imóvel antes da locação e recebe as chaves e toma posse na data do início da locação, e no estado em que se encontra. Concordam as partes, no entanto, que a LOCATÁRIA tem o prazo de sete dias, a contar do início da locação, para apresentar a LOCADORA, por escrito e assinado, qualquer reclamação ou divergência que julgar oportuna sobre defeitos ou o estado do imóvel e das coisas que não estejam mencionadas. Decorrido este prazo, e no silêncio da LOCATÁRIA, quaisquer defeitos serão entendidos como de uso, e, portanto, de responsabilidade da LOCATÁRIA.

11.2. Faz parte integrante do presente contrato o Termo de Vistoria Inicial, onde está descrito o imóvel, seus pertences e o estado em que se encontram, devendo a LOCATÁRIA, ao final da locação, devolver o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, inclusive com pintura nova, independente do estado em que esteja a pintura original.

11.3. A vistoria final, ao final da locação, deverá ser agendada com 72h de antecedência, através do aplicativo WhatsApp 48 99935-9520 ou por e-mail: sac@metropolis.imb.br, e deverá ser feita em conjunto pelas partes, e, no caso de haver danos ao imóvel a serem reparados pela LOCATÁRIA, esta continuará de posse do imóvel e pagando os aluguéis e encargos, mesmo que o imóvel esteja desocupado, até que o imóvel esteja reconstituído plenamente, quando então fará a entrega das chaves.

11.4. A LOCATÁRIA não poderá fazer modificações ou alterações no imóvel, ou mesmo acrescentar benfeitorias, sem que haja o prévio consentimento escrito da LOCADORA. Todas as benfeitorias realizadas sejam úteis, necessárias ou voluptuárias correrão por conta da LOCATÁRIA e não serão indenizadas, e não permitem o direito de retenção, cujo direito a LOCATÁRIA renuncia expressamente, podendo ser levantadas ao final do contrato, desde que sua remoção não altere a substância e a estrutura do imóvel.

11.5. A LOCATÁRIA fica responsável pelas adequações exigidas para a atividade fim, pela Prefeitura Municipal, Corpo de Bombeiros, Vigilância Sanitária e outros órgãos públicos necessários, ao imóvel, para conceder o Alvará de Funcionamento, correndo as despesas por sua conta. Na hipótese de não haver a possibilidade de prosseguir a locação, por problema insanável e de responsabilidade do imóvel ou da LOCADORA, a LOCATÁRIA poderá solicitar a rescisão da locação sem ônus, comprovando o óbice e respeitando as demais condições para a entrega do imóvel aqui estabelecida.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. A LOCATÁRIA, expressa sua concordância em receber citações, notificações ou intimações através de e-mail ou correspondência por AR (aviso de recebimento).

12.2. As partes acordam que, em caso de demanda judicial, os honorários advocatícios serão de 20% sobre o valor da causa.

12.3. Em se tratando de locação, submetida ao Imposto de Renda Retido na Fonte, a LOCATÁRIA se obriga a encaminhar mensalmente ao e-mail: financeiro@metropolis.imb.br a cópia da DARF quitada, e

Metrôpolis Serviços Imobiliários Ltda.

Av. Mauro Ramos, 621 | Centro | Florianópolis | SC | CEP 88020-301
CNPJ 79.897.690/0001-83 | CRECI 01215-J

Central de atendimento:
48 3224-4494 | 0800-600-4494

nos prazos legais a DIRF, sob pena de denúncia à Receita Federal e infração contratual.

12.4. As partes estabelecem livremente que, na hipótese de a relação locatícia sofrer interferência de caso fortuito ou força maior, previstos no Código Civil, artigos 317 e 478, a LOCATÁRIA renuncia aos direitos de revisão e assume o risco com exclusividade, mantendo inalteradas todas as cláusulas avençadas.

12.5. As Partes, declaram também que reconhecem a validade das assinaturas digitais e eletrônicas, inclusive aquelas que utilizem certificados não emitidos pela ICP-Brasil. Dessa forma, as Partes acordam e aceitam que o presente Contrato poderá também ser assinado por este meio, sendo considerado, desde já, por todos que os assinam, como prova documental e título executivo extrajudicial, verdadeiro, válido e eficaz para todos os efeitos, na forma preconizada nos termos do parágrafo 2º do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2/2001 em vigor no Brasil.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – FORO

13.1. As partes elegem o foro da localização do imóvel, no Estado de Santa Catarina, para dirimir toda e qualquer controvérsia oriunda do presente Contrato, ainda que outro mais privilegiado haja.

E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente Contrato, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo, para que produza todos os efeitos legais.

Florianópolis, 08 de dezembro de 2023.

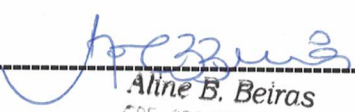

METRÓPOLIS SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
P/ LOCADORA

CHEYENNE VIEIRA
MARQUES:044082569
51

Assinado de forma digital por
CHEYENNE VIEIRA
MARQUES:04408256951
Dados: 2023.12.08 14:56:08 -03'00'

CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL
(assinatura da representante legal)
LOCATÁRIA

TESTEMUNHAS:


Aline B. Beiras
CPF 831.606.980-68


Caren Suzi Brito Lima
358.290.038-05

Metrópolis Serviços Imobiliários Ltda.

Av. Mauro Ramos, 621 | Centro | Florianópolis | SC | CEP 88020-301
CNPJ 79.897.690/0001-83 | CRECI 01215-J

Central de atendimento:

48 3224-4494 | 0800-600-4494



/metropolis.imoveis



/metropolis_imb



Conectada com você.



www.metropolis.imb.br / contato@metropolis.imb.br

TERMO DE VISTORIA

DATA

08/12/2023 20:12:46

VISTORIADOR

BRUNO JUAN GUEDES RODE

TIPO

Entrada



Imóvel

IDENTIFICAÇÃO: 00154-002-02

ENDEREÇO: APARTAMENTO - RUA DOS ILHÉUS - 38 - SALA 404, EDIFÍCIO APLUB - CENTRO - FLORIANÓPOLIS

METRAGEM: 36.00 M² **MOBILIADO:** SIM


Pessoas (partes)

Nome

BRUNO JUAN GUEDES RODE
METROPOLIS SERVICOS IMOBILIARIOS LTDA
IRINEA CARDOSO LORENZI
CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL

Função

VISTORIADOR
ADMINISTRADORA
LOCADOR (A)
LOCATÁRIO (A)


Introdução

00154-002-02 - VISTORIA INICIAL DE ENTRADA NO IMÓVEL

LOCATÁRIA: CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL

PROPRIETÁRIA: IRINEA CARDOSO LORENZI

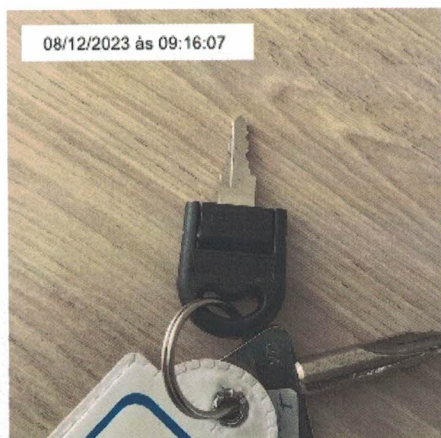
DATA DO INÍCIO DA LOCAÇÃO: DIA 12 DE DEZEMBRO DE 2023.

As informações constantes nesse relatório, trazem uma descrição fiel do atual estado do imóvel vistoriado. Além das informações escritas, as fotos anexas servem como provas da vistoria realizada e da condição do imóvel. Certifique-se de ter recebido as fotos, se porventura não tenha recebido, faça a solicitação diretamente à imobiliária.

Parâmetros de Avaliação/Condição do Imóvel/Estado

- **NOVO:** nunca foi utilizado/imóvel novo.
- **BOM:** apresenta leves desgastes.
- **REGULAR:** apresenta variedade de desgastes visíveis, exemplo: riscos, manchas, lascas.
- **MAU:** apresenta grandes sinais de deterioração afetando o seu uso/funcionamento.





2. Chaves

Medidores

1. **Eletricidade:** Unidade: Kwh; **Funcionamento:** Desligado;
2. **Água:** Unidade: m3; **Funcionamento:** Ligado;

Ambientes

1. Sala:

1.1 Porta, batentes e guarnições:

- Pintura nova; **Tipo:** Abertura comum; **Funcionamento:** Funcionando; **Material da pintura:** Esmalte; **Acabamento da pintura:** Fosco; **Material da porta:** Madeira; **Material da fechadura:** Metal cromado; **Chaves:** 2; **Maçanetas frouxas:** Sim; **Manchas/oxidação:** Nao;

1.2 Fechadura sem maçaneta:

- Em bom estado; **Quantidade:** 2; **Tipo de fechadura:** Tetra;

1.3 Piso:

- Em bom estado; **Material do piso:** Laminado; **Soleira:** Não possui soleira;

1.4 Rodapés:

- Pintura nova; **Material:** Madeira;

1.5 Parede:

- Pintura nova; **Material da parede:** Alvenaria rebocada; **Material da pintura:** Tinta acrílica;

Acabamento da pintura: Fosco; **Estado da pintura:** Pintura nova; **Cor da parede:** Cinza; **Furos/marcas de uso:** Nao;

1.6 Tomada/interruptor:

- Em bom estado; **Quantidade:** 11; **Desgastes/manchas:** Nao; **Funcionamento:** Sem energia; **Material dos espelhos das tomadas:** Pvc;

1.7 Caixa disjuntora:

- Em bom estado; **Material da porta:** Metal; **Manchas/desgastes de uso:** Nao; **Funcionamento:** Sem energia;

1.8 Armário:

- Em bom estado; **Tipo:** Baixo; **Material do armário:** Mdf; **Material dos puxadores:** Não possui;

Funcionamento das aberturas: Nao se aplica; **Quantidade de portas:** 0; **Quantidade de gavetas:** 0; **Manchas/desgastes de uso:** Nao; **Sinais de estufamento:** Sim;

1.9 Janela:

- Em bom estado; **Funcionamento:** Funcionando; **Tipo de vidros:** Liso; **Material das trancas:** Metal;



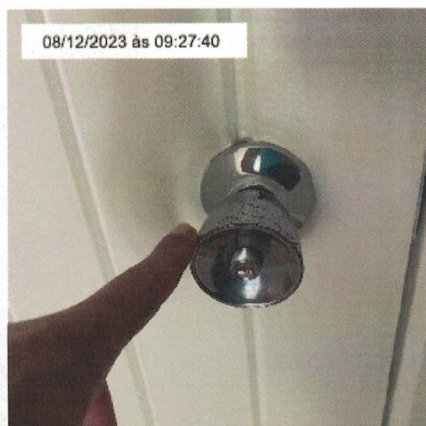
1.1.1. Luminária



1.1. Porta, batentes e guarnições



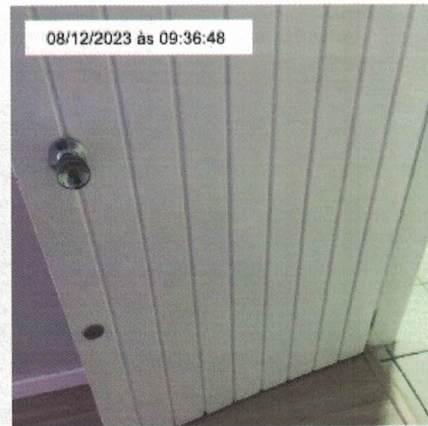
1.1. Porta, batentes e guarnições



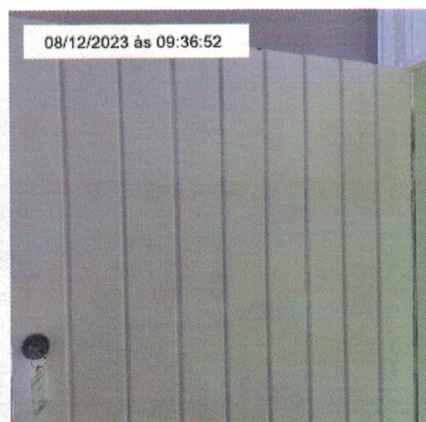
1.1. Porta, batentes e guarnições



1.1. Porta, batentes e guarnições



1.1. Porta, batentes e guarnições



1.1. Porta, batentes e guarnições

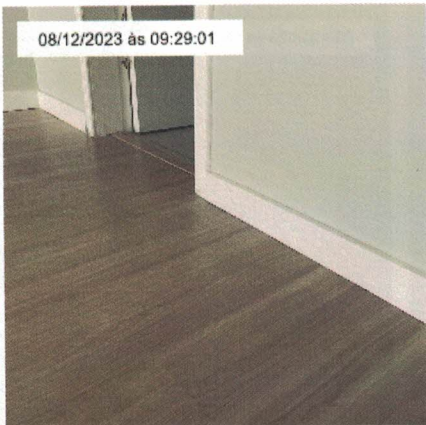


1.1. Porta, batentes e guarnições



1.2. Fechadura sem maçaneta

[Handwritten signature]



08/12/2023 às 09:29:01

1.4. Rodapés



08/12/2023 às 09:29:04

1.4. Rodapés



08/12/2023 às 09:29:09

1.4. Rodapés



08/12/2023 às 09:29:34

1.5. Parede



08/12/2023 às 09:29:38

1.5. Parede



08/12/2023 às 09:29:41

1.5. Parede



08/12/2023 às 09:29:47

1.5. Parede



08/12/2023 às 09:29:51

1.5. Parede

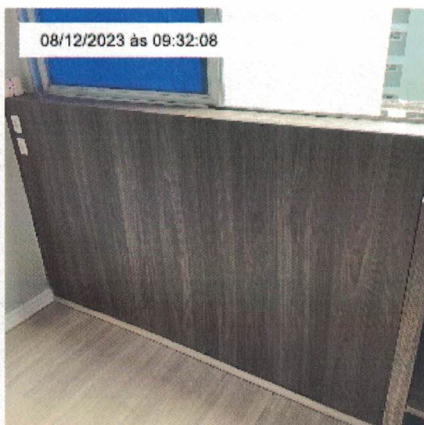


08/12/2023 às 09:29:55

1.5. Parede



1.8. Armário



1.8. Armário



1.8. Armário



1.8. Armário



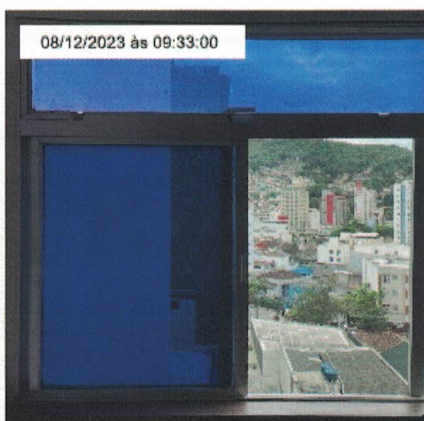
1.8. Armário



1.9. Janela



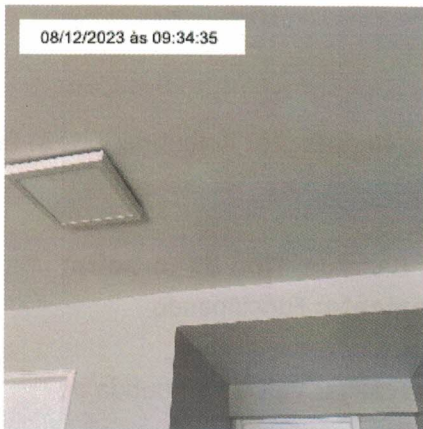
1.9. Janela



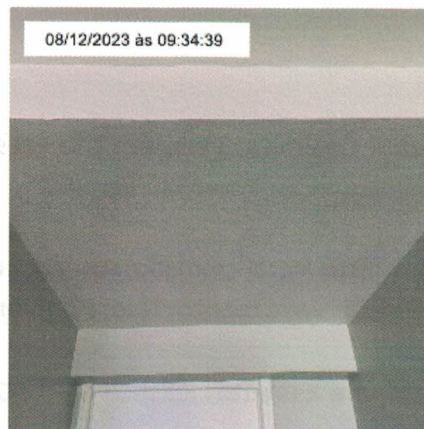
1.9. Janela



1.9. Janela



1.10. Teto



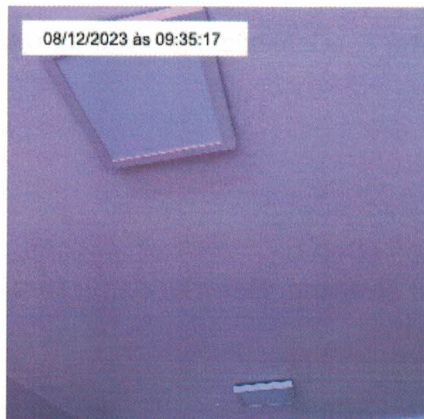
1.10. Teto



1.11. Luminária



1.11. Luminária



1.11. Luminária

2. Banheiro:

2.1 Porta, batentes e guarnições:

● Pintura nova; **Tipo:** Abertura comum; **Funcionamento:** Funcionando; **Material da pintura:** Esmalte; **Acabamento da pintura:** Fosco; **Material da porta:** Madeira; **Material da fechadura:** Metal cromado; **Chaves:** 1;

2.2 Piso:

● Em bom estado; **Material do piso:** Cerâmica; **Soleira:** Não possui soleira;

2.3 Ralo:

● Em bom estado; **Material do ralo:** Metal;

2.4 Parede:

● Pintura nova; **Material da parede:** Alvenaria com azulejos; **Material da pintura:** Não se aplica; **Acabamento da pintura:** Não se aplica; **Estado da pintura:** Pintura nova; **Cor da parede:** Não se aplica;

2.5 Tomada/interruptor:

● Em bom estado; **Quantidade:** 2; **Material da tomada/interruptor:** Pvc; **Funcionamento:** Sem energia;

2.6 Espelho:

● Em bom estado;
Com moldura

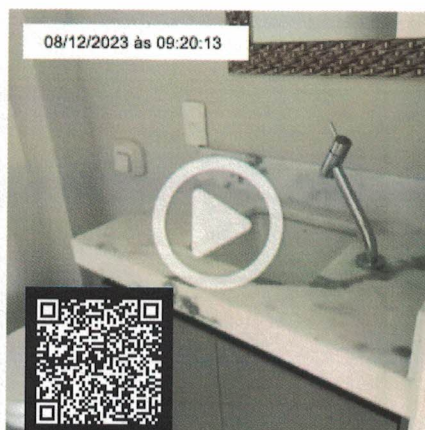
2.7 Armário:

● Em bom estado; **Tipo:** Balcão; **Material do armário:** Mdf; **Material dos puxadores:** Alumínio; **Funcionamento das aberturas:** Funcionando; **Quantidade de portas:** 2; **Quantidade de gavetas:** 0;

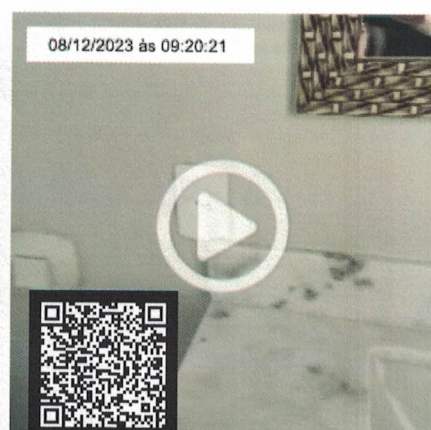
2.8 Tampo:



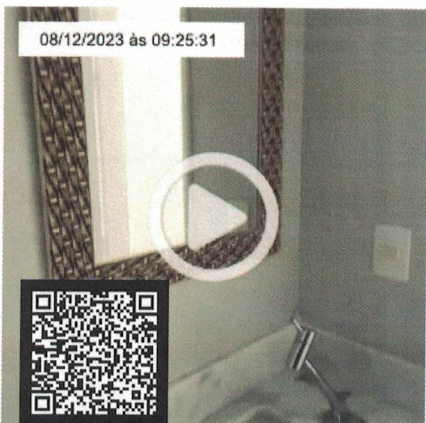
2.3. Ralo



2.4. Parede



2.5. Tomada/interruptor



2.6. Espelho



2.7. Armário



2.8. Tampo



2.9. Cuba



2.10. Torneira



2.11. Vaso sanitário

Handwritten signature



2.1. Porta, batentes e guarnições



2.1. Porta, batentes e guarnições



2.2. Piso



2.2. Piso



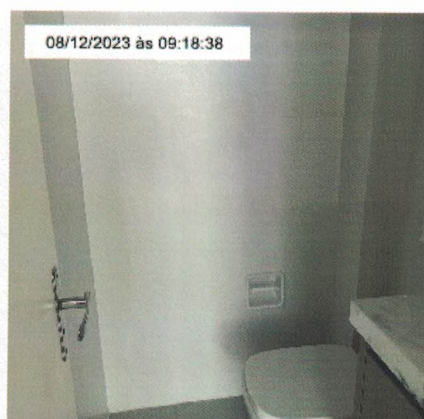
2.2. Piso



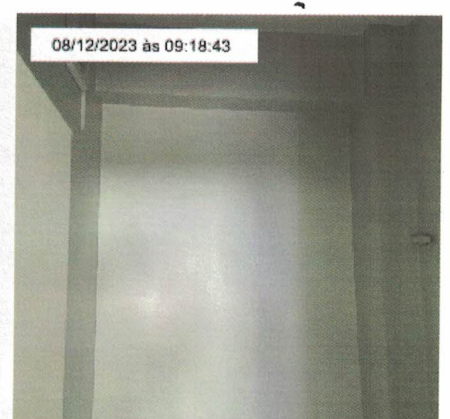
2.2. Piso



2.3. Ralo



2.4. Parede



2.4. Parede

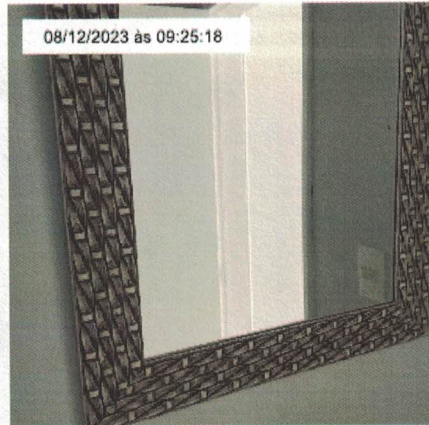
A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'S'.



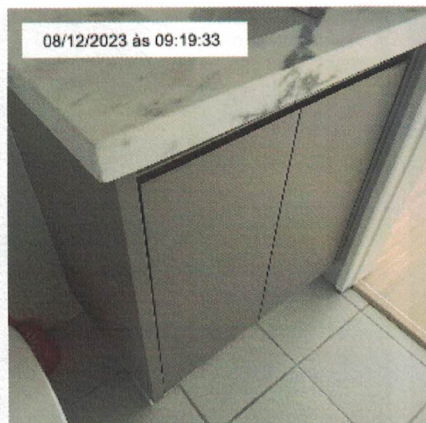
2.6. Espelho



2.6. Espelho



2.6. Espelho



2.7. Armário



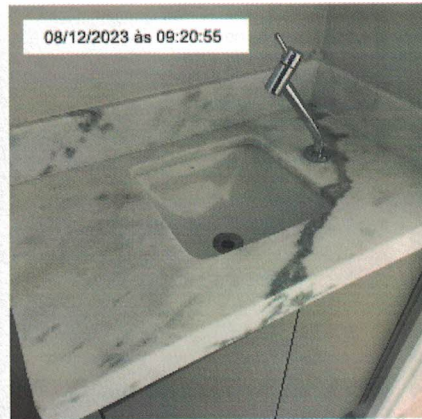
2.7. Armário



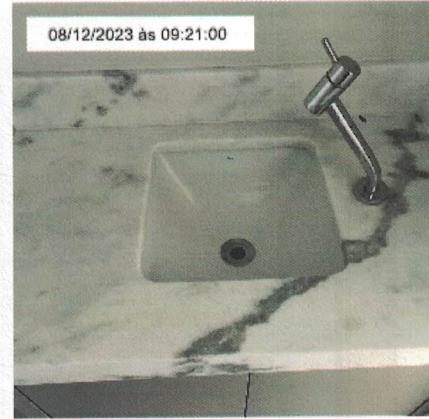
2.7. Armário



2.7. Armário



2.8. Tampo



2.8. Tampo

Handwritten signature in blue ink.



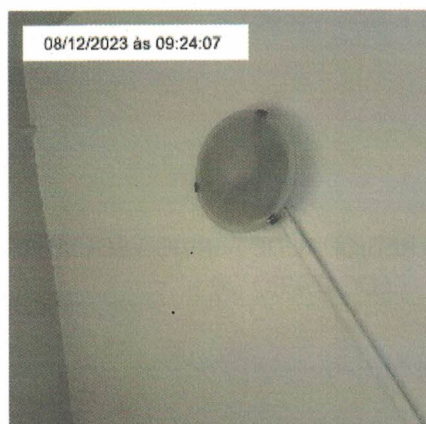
2.12. Registro de água



2.13. Ventilação mecânica



2.13. Ventilação mecânica



2.14. Teto



2.14. Teto



2.15. Luminária



2.16. Acessórios



2.16. Acessórios

Observações

Cabe ao CLIENTE (A) e seus FIADORES a inteira responsabilidade por quais danos causados no imóvel no decorrer da locação, os quais serão apurados na vistoria final, devendo às suas expensas ser corrigidos, ficando ainda acertado que só será extinta a relação locatícia após concluídos os reparos necessários.

Nós, abaixo assinados, DECLARAMOS, para quaisquer fins de direito, estarmos plenamente de acordo com o presente e suas condições.

Assinaturas

ROTINA PARA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

1) SOBRE A VISTORIA FINAL E DESOCUPAÇÃO

- a) Para toda Vistoria Final é necessário que seja agendado com no mínimo de 3 (três) dias de antecedência.
- b) O imóvel, pátio e garagem devem estar totalmente vazios de bens e pertences, bem como caixas e lixos.
- c) Para toda documentação apresentada, é necessário que seja entregue fotocópia legível.
- d) Não poderá constar nenhum débito anterior relacionado aos encargos do imóvel.
- e) Após a liberação da Vistoria Final, as chaves devem ser entregues no mesmo dia.

2) ENTREGA DAS CHAVES

Se o **contrato de locação está vigorando por tempo determinado**, ou seja, está correndo o primeiro prazo do contrato, sem prorrogações; o dia para a entrega das chaves é o último dia do contrato. Neste caso, o único procedimento necessário é agendar a Vistoria Final respeitando o prazo mínimo de 3 (três) dias de antecedência, para que seja feita a conferência do estado do imóvel.

Se houver liberação da Vistoria Final, é necessário, no mesmo dia, fazer a entrega das chaves e controle remoto da garagem (quando existente), bem como efetuar o pagamento dos dias finais mais encargos do imóvel.

- a) Se o contrato de locação está **vigorando por tempo determinado e o imóvel será entregue antes do prazo contratado**, o contrato deverá ser rescindido; e para isto o único procedimento que deve ser feito é agendar a Vistoria Final, respeitando o prazo mínimo de 3 (três) dias de antecedência, para que seja feita a conferência do estado do imóvel.

Se houver a liberação da Vistoria Final, é necessário, no mesmo dia, fazer a entrega das chaves e do controle remoto da garagem (quando existente), e pagar multa rescisória (três vezes o valor do aluguel mais encargos, proporcionalmente ao período do contrato não cumprido). Para saber o valor da multa contratual, entre em contato com nosso setor de desocupação - SAC.

- b) Se o **contrato está vigorando por tempo indeterminado**, ou seja, já encerrou o primeiro prazo contratado, deverá ser encaminhado, por escrito, um aviso prévio de 30 dias à Imobiliária, contendo a assinatura do locatário. A data para entrega das chaves será de 30 dias após a entrega do aviso prévio. Caso entregue antes, serão cobrados os dias de aluguel, mais encargos que faltam para completar a data agendada. Da mesma forma, antes da entrega das chaves, deverá ser marcada Vistoria Final com no mínimo 3 (três) dias de antecedência, para que seja feita a conferência do estado do imóvel. Se o aviso prévio de 30 dias vencer, e o imóvel não estiver desocupado ou não ter sido agendada Vistoria Final, é necessário encaminhar novo aviso prévio por escrito e assinado pelo locatário.

3) CONDIÇÕES DO IMÓVEL PARA A DESOCUPAÇÃO

- a) A condição para que o imóvel seja entregue e as responsabilidades com aluguéis e encargos cessem, é de que o imóvel esteja exatamente no mesmo estado do início da locação conforme descrito no laudo de vistoria. **É aconselhável que a vistoria seja lida com cuidado e atenção e que todos os itens sejam conferidos.** Se no início da locação, o imóvel tenha sido entregue com pintura nova, o mesmo deverá ser devolvido de igual forma. É importante o locatário estar de posse de todas as chaves e controles do imóvel no dia da Vistoria Final, para que o Vistoriador possa conferir se está de acordo com a vistoria inicial. Depois de concluída a Vistoria Final, se forem constatadas irregularidades no imóvel, não será possível fazer a entrega das chaves. Neste caso, os aluguéis e encargos continuarão a correr até que o imóvel esteja de acordo com a vistoria inicial. Caso seja feita nova Vistoria Final e ainda forem constatadas irregularidades será cobrada uma taxa adicional de R\$30,00 (trinta reais) da 2ª visita em diante por cada nova vistoria agendada.

Metrópolis Serviços Imobiliários Ltda.

Av. Mauro Ramos, 621 | Centro | Florianópolis | SC | CEP 88020-301
CNPJ 79.897.690/0001-83 | CRECI 01215-J

Central de atendimento:

48 3224-4494 | 48 9 9962-4494
☎ 48 9 9997-5324

f /metropolis.imeveis

t /metropolis_imb

24 horas Conectada com você.

W www.metropolis.imb.br / contato@metropolis.imb.br

4) ALUGUEL

- a) O acerto dos dias finais, se houverem, será feito diretamente na Imobiliária, desde que os documentos solicitados sejam todos entregues. Será emitido recibo de desocupação (dias finais), que deverá ser quitado no mesmo dia junto ao setor Financeiro. O pagamento deverá ser em espécie ou cheque do locatário e/ou fiadores. A Metrópolis não aceita cheque de terceiros.

5) LUZ

- a) É necessário fazer a leitura final da luz. Deve-se ter a última fatura paga ou a pagar, e copiar a marcação atual do medidor de luz do imóvel. Existem dois tipos de marcadores: um com quatro números e outro com quatro relógios. No caso de haver quatro pequenos relógios, deve-se copiar a posição dos ponteiros. De posse destas informações, após a liberação da Vistoria Final, é necessário dirigir-se à CELESC e observar se a fatura está no nome do locatário. Se estiver, deve-se solicitar conta final com desligamento; caso contrário, solicitar apenas conta final. Se estiver em débito em conta, deve-se solicitar o cancelamento junto ao banco.

6) ÁGUA

- a) Se o imóvel locado for casa, é necessário trazer as últimas três contas de água. Lembrando que não deverá existir nenhum débito anterior. Se o imóvel locado for apartamento, não é necessário apresentar a conta de água, pois ela já está embutida na fatura do condomínio.

7) CONDOMÍNIO

- a) Devem-se trazer as três últimas faturas pagas (fotocópias legíveis) e uma declaração do síndico (com nome, telefone e carimbo), ou da Administradora de que não há débitos no período da locação referente ao seu apartamento. Se houver fatura à vencer, é necessário trazer à Imobiliária também.

8) IPTU

- a) Se o IPTU tiver sido pago juntamente ao aluguel, não é necessário apresentar documento, pois a quitação está vinculada ao aluguel. Caso contrário deve-se trazer todos os carnês originais quitados (imóvel e garagem – se houver) desde o início da locação, com os pagamentos em dia. Caso tenha extraviado algum carnê, deve-se apresentar certidão negativa emitida pela Prefeitura de que não existem débitos. Para isto, é necessário dirigir-se à Secretaria de Finanças da Prefeitura com um carnê qualquer do imóvel (ou carnês, se for mais de um), e pedir a certidão.

9) TELEFONE

- a) Na entrega do imóvel alugado com a linha telefônica é necessária a entrega da cópia das três últimas faturas pagas. Lembrando que não deverá existir nenhum débito anterior.

10) DARF

- a) Para Pessoa Jurídica, é necessário apresentação das guias DARF quitadas. Como é rotina mensal, verifique antes qual o último mês que foi encaminhado cópia ao setor financeiro da Imobiliária.

11) HORÁRIO PARA ENTREGA DAS CHAVES

- a) De segunda à sexta-feira das 08h às 11h e das 13h30min às 17h.


Contato: (48) 3224-4494 ou (48)3031-4564 sac@metropolis.imb.br




Metrópolis Serviços Imobiliários Ltda.

Av. Mauro Ramos, 621 | Centro | Florianópolis | SC | CEP 88020-301
CNPJ 79.897.690/0001-83 | CRECI 01215-J

 /metropolis.imoveis

 /metropolis_imb

 24 horas Conectada com você.

 www.metropolis.imb.br / contato@metropolis.imb.br

Central de atendimento:

48 3224-4494 | 48 9 9962-4494

 48 9 9997-5324