

CONTRATO Nº 028/2026, DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL DE BEM IMÓVEL QUE ENTRE SI FAZEM AVL IMÓVEIS LTDA E CONSELHO REGIONAL DE BIOMEDICINA – CRBM DA 5ª REGIÃO NA FORMA ABAIXO:

Pelo presente termo, as partes abaixo identificadas têm, entre si, justo e contratado a **locação** da vaga de garagem descrita abaixo, mediante as cláusulas e condições a seguir:

AVL IMÓVEIS LTDA, empresa privada, inscrita no CNPJ sob o nº 31.322.114/0001-81 e CRECI/SC 5.749J, com sede na Avenida Prefeito Osmar Cunha, nº 260 – SL 404, Centro, Florianópolis/SC, CEP 88015-100, neste ato representada por **FELIPE AVELINO BERGMANN**, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, inscrito no CPF sob o nº 093.489.049-81 e CRECI/SC 33.733, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**, E

CONSELHO REGIONAL DE BIOMEDICINA 5ª REGIÃO (CRBM-5), Autarquia Federal, com sede na Avenida Cairú, nº 1293, Bairro Navegantes, Porto Alegre – RS, CEP 90230-031, inscrita no CNPJ sob o nº 13.738.204/0001-76, neste ato representado pelo Presidente Sr. **RENATO MINOZZO**, Brasileiro, solteiro, portador da cédula de identidade RG nº 1012634307, inscrito no CPF/MF sob nº 312.624.650-87, e o Tesoureiro Sr. **ELOIR DUTRA LOURENÇO**, Brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº 8076409815, inscrito no CPF/MF sob nº 805.679.590-15, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1. A **VAGA DE GARAGEM G2-06**, semicoberta, localizada no pavimento G2 do ROYAL BUSINESS CENTER, situado à Avenida Prefeito Osmar Cunha nº 260, Centro, Florianópolis/SC, com área real privativa de 12,00m², área real comum de divisão não proporcional de 19,04m², área de uso comum de divisão proporcional de 3,02m², área real total de 34,06m² e fração ideal de 0,35773% ou 2,67m² de fração ideal do terreno, e demais características constantes na matrícula nº 76.645 junto ao 1º Registro de Imóveis de Florianópolis/SC e cadastrada na Prefeitura Municipal de Florianópolis/SC sob a Inscrição Imobiliária nº 52.15.038.0343.069-759.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA

1. A presente locação é ajustada pelo prazo determinado de 12 (doze) meses, com início em **10 de julho de 2026** e término previsto para **09 de julho de 2027**.

2. Findo o prazo deste contrato e havendo interesse das partes, poderá o LOCATÁRIO renová-lo, mediante a assinatura obrigatória de um **TERMO ADITIVO CONTRATUAL** ou a celebração de um **NOVO CONTRATO DE LOCAÇÃO**, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias antes do vencimento do presente instrumento.
3. Na hipótese de, vencido o prazo de locação e notificado o LOCATÁRIO para fins de desocupação, este continuar utilizando indevidamente o imóvel, incorrerá na obrigação de manter o pagamento do aluguel, das taxas de condomínio e do IPTU, sem que tal caracterize a prorrogação do contrato por prazo indeterminado.
4. No caso de rescisão da locação antes da data estipulada no item 1 desta cláusula, o LOCATÁRIO deverá comunicar por escrito ao LOCADOR a intenção de rescisão com antecedência de 60 (sessenta) dias.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO ALUGUEL E DEMAIS ENCARGOS

1. O valor mensal da locação é de **R\$ 200,00 (duzentos reais)**, a ser pago pelo LOCATÁRIO até o dia 10 (dez) de cada mês, mediante depósito ou transferência bancária em conta de titularidade do LOCADOR, ou por meio de boleto/cobrança por este emitido.
2. O valor do aluguel será reajustado anualmente, ou na menor periodicidade permitida em lei, pela variação acumulada do **INPC (IBGE)**, ou, na sua falta ou extinção, por outro índice oficial que reflita a inflação do período.
3. O LOCATÁRIO obriga-se a pagar, a partir da vigência deste contrato, diretamente aos órgãos competentes, todos os impostos, taxas e demais despesas incidentes sobre o imóvel, tais como **IPTU e despesas condominiais**, dentre outras, ainda que não incluídas na taxa condominial.
4. O IPTU relativo à vaga será pago pelo LOCATÁRIO preferencialmente na modalidade cota única, com o desconto concedido pela Prefeitura no início de cada exercício. Encerrada a locação antes do término do exercício, o LOCADOR ressarcirá o LOCATÁRIO do valor do IPTU proporcional ao período do ano posterior à restituição da vaga, calculado *pro rata die*, no prazo de 10 dias contados restituição.
5. As despesas ordinárias de condomínio incidentes sobre a vaga são de responsabilidade do LOCATÁRIO; as despesas extraordinárias são de responsabilidade do LOCADOR.
6. O LOCATÁRIO obriga-se a entregar ao LOCADOR cópia dos comprovantes de pagamento dos encargos mencionados até 30 (trinta) dias após os respectivos pagamentos, ou sempre que solicitado.

7. Caso o LOCATÁRIO pague despesa extraordinária de responsabilidade do LOCADOR que esteja incluída no boleto de cobrança emitido pelo condomínio, o valor será deduzido do(s) aluguel(éis) seguinte(s) até a integral compensação.
 - 7.1. Se o pagamento de despesa extraordinária ocorrer no último mês da locação, ou não havendo aluguel posterior suficiente para a compensação, o LOCADOR ressarcirá o LOCATÁRIO no prazo de 10 (dez) dias da apresentação do comprovante.
8. O atraso no pagamento do aluguel ou de qualquer encargo sujeitará o LOCATÁRIO ao pagamento de multa de 2% (dois por cento) sobre o débito, além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária com base na variação do INPC (IBGE).
9. Caso o LOCATÁRIO deixe de pagar os encargos previstos nesta cláusula nas devidas épocas e, em face dessa omissão, os mesmos venham a ser cobrados do LOCADOR, este efetuará os respectivos pagamentos, com os devidos acréscimos, ficando o LOCATÁRIO obrigado a reembolsá-los no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o recebimento de comunicação enviada pelo LOCADOR, aplicando-se a multa e os encargos previstos no item anterior.

CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

1. Constituem obrigações do LOCADOR:
 - a) Respeitar e fazer respeitar a vigência do presente contrato, em todas as suas disposições, mesmo na hipótese de alienação do imóvel;
 - b) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
 - c) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel, salvo alteração imposta pelo Poder Público;
 - d) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.
2. Constituem obrigações do LOCATÁRIO:
 - a) Utilizar o imóvel única e exclusivamente como vaga de garagem;
 - b) Pagar pontualmente o aluguel e os encargos previstos na Cláusula Terceira;
 - c) Remeter tempestivamente ao LOCADOR qualquer intimação, multa, exigência de autoridade pública, convocação para assembleias de condomínio e demais comunicações pertinentes que exijam providências a cargo do LOCADOR;
 - d) Restituir o imóvel, finda ou rescindida a locação, totalmente livre de pessoas e coisas, em perfeitas condições de uso e conservação.

CLÁUSULA QUINTA – DA RESCISÃO

1. Constituem hipóteses de rescisão automática:
 - a) O sinistro total do imóvel;
 - b) A sua desapropriação;
 - c) O inadimplemento de cláusula contratual;
 - d) A hipótese de liquidação extrajudicial, falência ou insolvência.
2. Em qualquer das situações de rescisão automática, o prazo de desocupação será de até 30 (trinta) dias após a comunicação do fato ao LOCADOR.
3. No caso de desapropriação, será percebido diretamente pelo LOCADOR o valor da indenização paga pelo poder expropriante, descabendo, nessa hipótese, qualquer indenização em favor do LOCATÁRIO.
4. Finda ou rescindida a locação, o LOCATÁRIO se obriga a restituir o imóvel locado totalmente livre de pessoas e coisas, em perfeitas condições de uso e conservação, independentemente de qualquer notificação, judicial ou extrajudicial.
5. O LOCATÁRIO será responsável pelos valores dos encargos contratuais até que o LOCADOR receba o imóvel locado dentro das condições contratuais, salvo eventual inadimplemento das obrigações do LOCADOR.

CLÁUSULA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

1. O LOCATÁRIO declara conhecer e obriga-se a respeitar e cumprir as disposições constantes da Convenção de Condomínio do Edifício e seu Regimento Interno, documentos cujas cópias ficam fazendo parte integrante e complementar deste contrato, considerando-se infração contratual qualquer desobediência aos mesmos.
2. A presente locação rege-se pela Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato) e, no que couber, pela legislação civil aplicável.
3. Quaisquer avisos, cartas ou notificações deverão ser dirigidos aos endereços abaixo:

ADMINISTRADORA: AVL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, Avenida Prefeito Osmar Cunha, nº 260 – SL 404, Centro, Florianópolis/SC, CEP 88015-100. Endereço eletrônico: aluguel@avlimoveis.com.br. Telefones: (48) 3223-4940 – (48) 9.9113-3307 – (48) 9.9936-3621.
4. As partes celebram o presente contrato com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 (inexigibilidade de licitação), nos autos do Processo Administrativo nº 028/2026, ao qual este instrumento se vincula, juntamente com o Termo de Referência e a proposta do LOCADOR.

CLÁUSULA SÉTIMA – ASSINATURA DIGITAL

1. As partes e as testemunhas envolvidas neste instrumento afirmam e declaram que o presente contrato poderá ser assinado eletronicamente através da plataforma "D4 Sign", com fundamento no Artigo 10, parágrafo 2º, da MP 2200-2/2001, e do Artigo 6º do Decreto 10.278/2020, sendo as assinaturas consideradas válidas, vinculantes e executáveis, desde que firmadas pelos representantes legais das Partes. Consigna-se no presente instrumento que a assinatura com o Certificado Digital/Eletrônica tem a mesma validade jurídica de um registro e autenticação feita em cartório, seja mediante utilização de certificados e-CPF, e-CNPJ e/ou NF-e. As partes renunciam à possibilidade de exigir a troca, envio ou entrega das vias originais (não eletrônicas) assinadas do instrumento, bem como renunciam ao direito de recusar ou contestar a validade das assinaturas eletrônicas, na medida máxima permitida pela legislação aplicável.

CLÁUSULA OITAVA – DO FORO

1. Para quaisquer questões decorrentes do presente contrato, fica eleito o Foro da Justiça Federal de Florianópolis/SC, em razão da localização do imóvel e do integral cumprimento das obrigações no local, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.
2. E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, para um só efeito, na presença das testemunhas abaixo qualificadas.

Florianópolis, 10 de julho de 2026.

eloirdl@feevale.br

 **D4Sign**
Assinado

RENATO MINOZZO
Presidente – CRBM-5
feliipe@avlimoveis.com.br
LOCATÁRIO

 **D4Sign**
Assinado

ELOIR DUTRA LOURENÇO
Tesoureiro – CRBM-5
LOCATÁRIO

AVL IMÓVEIS LTDA
LOCADORA

CONTRATO DE LOCAÇÃO – VAGA G2-06 – ED. ROYAL BUSINESS CENTER
AVENIDA PREFEITO OSMAR CUNHA, 260, CENTRO – FLORIANÓPOLIS/SC

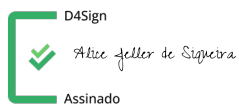
TESTEMUNHAS:

marcia@avlimoveis.com.br



MARCIA CRISTINA AVELINO
CPF Nº 671.637.939-87

alicejellers@gmail.com



ALICE JELLER DE SIQUEIRA
CPF Nº 062.395.779-52

CONTRATO LOCACAO VG G2-06 ROYAL BUSINESS - revjur pdf

Código do documento c17c5f55-3861-45f4-9692-dd0a3f6319ad



Assinaturas



José Raimundo Blumel Generosi
juridico@crbm5.gov.br
Aprovou



Renato Minozzo
presidencia@crbm5.gov.br
Assinou

Renato Minozzo



Eloir Dutra Lourenço
eloirdl@feevale.br
Assinou como parte



Felipe Avelino Bergmann
felipe@avlimoveis.com.br
Assinou como parte



Marcia Cristina Avelino
marcia@avlimoveis.com.br
Assinou como testemunha

Marcia Cristina Avelino



Alice Jeller de Siqueira
alicejellers@gmail.com
Assinou como testemunha

Alice Jeller de Siqueira

Eventos do documento

26 Jun 2026, 11:53:08

Documento c17c5f55-3861-45f4-9692-dd0a3f6319ad **criado** por FELIPE AVELINO BERGMANN (f7cee579-39de-4056-a7e5-c17f87679658). Email: felipe@avlimoveis.com.br. - DATE_ATOM: 2026-06-26T11:53:08-03:00

26 Jun 2026, 11:54:02

FELIPE AVELINO BERGMANN (f7cee579-39de-4056-a7e5-c17f87679658). Email: felipe@avlimoveis.com.br.
REMOVEU o signatário **felipe@avlimoveis.com.br** - DATE_ATOM: 2026-06-26T11:54:02-03:00

26 Jun 2026, 11:56:49

Assinaturas **iniciadas** por FELIPE AVELINO BERGMANN (f7cee579-39de-4056-a7e5-c17f87679658). Email: felipe@avlimoveis.com.br. - DATE_ATOM: 2026-06-26T11:56:49-03:00

26 Jun 2026, 13:29:18

FELIPE AVELINO BERGMANN (f7cee579-39de-4056-a7e5-c17f87679658). Email: felipe@avlimoveis.com.br.
ADICIONOU o signatário **presidencia@crbm5.gov.br** - DATE_ATOM: 2026-06-26T13:29:18-03:00

30 Jun 2026, 11:14:17

JOSÉ RAIMUNDO BLUMEL GENEROSI **Aprovou** - Email: juridico@crbm5.gov.br - IP: 177.130.33.40 (177-130-33-40-avato.com.br porta: 60026) - Documento de identificação informado: 035.786.010-12 - DATE_ATOM: 2026-06-30T11:14:17-03:00

06 Jul 2026, 08:49:48

RENATO MINOZZO **Assinou** - Email: presidencia@crbm5.gov.br - IP: 177.130.33.40 (177-130-33-40-avato.com.br porta: 4366) - Documento de identificação informado: 312.624.650-87 - DATE_ATOM: 2026-07-06T08:49:48-03:00

06 Jul 2026, 10:24:53

ELOIR DUTRA LOURENÇO **Assinou como parte** - Email: eloirdl@feevale.br - IP: 179.68.25.139 (179.68.25.139 porta: 21710) - **Geolocalização: -29.664921327351987 -51.11857675567254** - Documento de identificação informado: 805.679.590-15 - DATE_ATOM: 2026-07-06T10:24:53-03:00

06 Jul 2026, 10:33:46

FELIPE AVELINO BERGMANN **Assinou como parte** (f7cee579-39de-4056-a7e5-c17f87679658) - Email: felipe@avlimoveis.com.br - IP: 189.4.121.184 (bd0479b8.virtua.com.br porta: 45710) - Documento de identificação informado: 093.489.049-81 - DATE_ATOM: 2026-07-06T10:33:46-03:00

06 Jul 2026, 10:34:41

MARCIA CRISTINA AVELINO **Assinou como testemunha** - Email: marcia@avlimoveis.com.br - IP: 189.4.121.184 (bd0479b8.virtua.com.br porta: 36536) - **Geolocalização: -27.59403708883854 -48.55787439004377** - Documento de identificação informado: 671.637.939-87 - **Assinado com EMBED** - Token validado por **email** - DATE_ATOM: 2026-07-06T10:34:41-03:00

06 Jul 2026, 11:06:01

ALICE JELLER DE SIQUEIRA **Assinou como testemunha** - Email: alicejellers@gmail.com - IP: 187.113.125.199 (187.113.125.199.static.host.gvt.net.br porta: 36436) - **Geolocalização: -27.595909899968763 -48.59353103165263** - Documento de identificação informado: 062.395.779-52 - DATE_ATOM: 2026-07-06T11:06:01-03:00

Hash do documento original

(SHA256):f4eae84eb971bfcfb4c860c84d1eb49b54d6cfa19b05df1048effa2f6c60c1d

(SHA512):06a3802a476c677015ddb2f21434e39cd5936a7c0be051e110e1de7d8e087c751b061507b02e31940dee9966cbef03717f814a59e28b374d8147b9add4738d9a7

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima



Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.