

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL PARA O CAU/GO

CONTRATO DE LOCAÇÃO, QUE ENTRE SI CELEBRAM O CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DE GOIÁS – CAU/GO E SR. MÁRCIO ANTONIO DE SOUSA MORAES

Pelo presente instrumento particular de locação que fazem entre si de um lado CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DE GOIÁS - CAU/GO, autarquia federal de fiscalização profissional, inscrito no CNPJ sob o nº 14.896.563/0001-14, sediada na Rua 239, nº 585, Setor Leste Universitário, em Goiânia - Goiás, neste ato representado por seu Presidente Arquiteto e Urbanista JOHN MIVALDO DA SILVEIRA, brasileiro, casado, portador da Carteira de Identidade nº 1080844, expedida pela Secretaria de Segurança Pública de Goiás, e inscrito no CPF sob o nº 785.651.201-63, doravante denominado LOCATÁRIO e do outro lado o Sr. MARCIO ANTONIO DE SOUSA MORAES, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da CI nº 303759 SSP/GO e do CPF nº 129.989.401-10, residente e domiciliado na Rua Mandioqueiras, Qd. 19, Lt. 09-B, Res. Aldeia do Vale, na cidade de Goiânia - Goiás, doravante denominado de LOCADOR, resolvem ajustar o CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL, contratação em que foi dispensada a licitação por ato de 26/03/2012. O presente Contrato reger-se-á nos termos da Lei Federal nº 8666/93, especialmente do artigo 62, §3º do referido diploma legal, e da Lei Federal nº 8.245/91, e suas alterações posteriores, e de acordo com processo administrativo nº _____, parte integrante deste instrumento independentemente de transcrição, juntamente com o laudo vistoria e avaliação do imóvel, que regerá pelas seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

Este contrato tem por objeto a locação do imóvel, uma sala comercial, localizado na Avenida 136, Qd. F-44, Lt. 36-E, Condomínio New York Square – Business Evolution, Setor Sul, Goiânia –Goiás, matriculado no Cartório de Imóveis da Comarca da 1ª Circunscrição de Goiânia, sob o nº 395.508, livro 1743, fls. 125/129, sala 1009, 8º Pavimento, Ala B, tendo área total de 61,7006m², sendo 29,0800 m² de área privativa e 30,7816 m² de área comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,25010%.

CLÁSULA SEGUNDA - DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

O imóvel objeto do presente Contrato será utilizado para a instalação da sede do Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU/GO, não sendo permitida a transferência da locação ou a sublocação do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

Jan ?



CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO

O prazo da presente locação será de 12 (doze) meses, iniciando-se em 10 de abril de 2012 e cessando em 10 de abril de 2013, independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel ora locado, na data antes referida, entregando-o nas condições conforme foi recebido, salvo deteriorações de uso normal.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado pelas partes, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome do LOCATÁRIO.

PARÁGRAFO SEGUNDO

É vedada a prorrogação automática do presente contrato e, na hipótese de irregularmente verificar-se a continuidade de utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO após findo o prazo ajustado entre as partes não ocorrerá a transformação do contrato em pacto por prazo indeterminado.

PARÁGRAFO TERCEIRO

O imóvel entregue na data da assinatura deste contrato possui características contidas no termo de vistoria anexo, ou seja, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com todos os cômodos, tetos e paredes pintados.

PARÁGRAFO QUARTO

Para a prorrogação do prazo contratual é indispensável prévia análise da Assessoria Jurídica do LOCATÁRIO, que enviará o pedido de renovação em tempo hábil para a devida apreciação.

CLÁUSULA QUARTA - DO ALUGUEL

O valor global deste contrato é estimado em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), correspondente ao aluguel mensal convencionado de R\$ 1.250,00 (hum mil duzentos e cinquenta reais) mensais, tendo em vista o laudo realizado após vistoria e avaliação do imóvel pelo Locatário, elaborado considerando as características do bem e aos valores praticados no mercado imobiliário da região.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O LOCADOR anui expressamente com o resultado do laudo de vistoria e avaliação mencionado nesta cláusula.

PARÁGRAFO SEGUNDO

O presente Contrato poderá ser renovado, caso haja interesse entre as partes, e a

Han P



possibilidade de modificação unilateral do contrato para melhor adequação as finalidades do interesse público, respeitados os direitos do contratado na forma do artigo 58, inciso I da Lei 8.666/93; será reajustado, de acordo com a variação da correção inflacionária verificada durante o período através do IPC-DI/FGV ou por outro índice que venha substituí-lo.

PARÁGRAFO TERCEIRO

Compete ao LOCADOR a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso de cada reajuste a ser aprovado pelo LOCATÁRIO, juntando-se a respectiva memorial de cálculo do reajuste.

PARÁGRAFO QUARTO

O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos do artigo 65, parágrafo 8º, da Lei Federal nº. 8.666/93.

CLÁUSULA QUINTA - DO PAGAMENTO

O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel do mês de referência todo dia 02 (dois) do mês subseqüente, via depósito, no Banco ITAÚ, Agência 7209, Conta Corrente 865-0.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Fica estipulada a multa de 2% (dois) por cento do valor do contrato no qual incorrerá a parte que infringir qualquer Cláusula do mesmo, com a faculdade para a parte inocente, de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, com notificação expressa.

PARÁGRAFO SEGUNDO

É defeso ao LOCADOR exigir o pagamento antecipado do aluguel.

PARÁGRAFO TERCEIRO

Nos casos de pagamentos em cheques, a quitação dos aluguéis, encargos ou quaisquer outros débitos oriundos deste contrato só se efetuará de pleno direito, após a sua compensação e o crédito respectivo na conta do LOCADOR.

PARÁGRAFO QUARTO

Toda multa a que o LOCATÁRIO der causa, por ela serão pagas. O LOCATÁRIO será responsável também pelas multas e majorações de impostos e taxas a que der causa, pela retenção de aviso dos lançamentos respectivos. Com relação a tais impostos e taxas, o LOCATÁRIO obriga-se a obter, com a devida antecedência, junto aos órgãos respectivos, as contas, avisos e talões, diligenciando para que os recolhimentos possam ser feitos, fazendo os comprovantes chegarem de imediato, as mãos do LOCADOR do imóvel

Main o



PARÁGRAFO QUINTO

Quando a locação não corresponder à totalidade do período compreendido entre 1º (primeiro) de Janeiro a 31 (trinta e um) de Dezembro do ano respectivo, os tributos estabelecidos nesta cláusula, serão pagos proporcionalmente ao período da locação, ou seja, "Pro rata".

CLÁUSULA SEXTA - DA FONTE DOS RECURSOS

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta 6.2.2.1.1.01.04.04.027. Locação de Bens Imóveis.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

O LOCADOR é obrigado a:

 I – entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;

II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III – responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

 IV – fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias a este paga, vedada a quitação genérica;

V – pagar taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

VII – pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

O LOCATÁRIO é obrigado a:

I – pagar pontualmente o aluguel;

II – utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

III – restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, ou seja, em unidade devidamente individualizada ou com a permanência de quaisquer modificações, desde que de acordo das partes, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;

IV – levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;

VI – entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO;

VII – pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação, prêmio de seguro contra incêndio e IPTU;

VIII – permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante

Hair O

combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo em quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição;

IX – pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do artigo 23 da Lei nº 8.245/91;

X – permitir a realização de reparos urgentes pelo LOCADOR, com direito a abatimento do valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA NONA - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

Com base no §3º do artigo 62 e no artigo 58, I e II da Lei nº 8.666/93 são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

- I modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;
- II rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:
- a) não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;
- b) razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificados e determinados pelo Presidente;
- c) ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO

Rescindido o contrato pelos motivos enumerados nas alíneas "b" e "c" desta cláusula, sem que haja culpa do LOCADOR, será o mesmo ressarcido dos prejuízos comprovadamente sofridos e terá direito ao pagamento dos aluguéis relativos ao período em que vigeu o ajuste.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO

Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do LOCATÁRIO enumeradas na cláusula anterior, poderá ser rescindido o presente contrato:

I - por mútuo acordo entre as partes;

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes; III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;

IV – em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

PARÁGRAFO ÚNICO

Na hipótese de ser a locadora pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros.

Hair o



CLÁSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS BENFEITORIAS

O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo desnecessário prévio e expresso consentimento do LOCADOR.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento. Abatimentos acima do percentual indicado poderão ser realizados após expresso consentimento por escrito do LOCADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA DESTINAÇÃO DA LOCAÇÃO

Havendo regulamento especial para o imóvel, imposto pela municipalidade, a locatária se obriga a observá-lo integralmente como mais uma cláusula deste contrato, do qual passará a fazer parte integrante. De qualquer forma não poderá o LOCATÁRIO infringir as normas referentes ao direito de vizinhança no que se refere ao sossego e a trangüilidade de seus vizinhos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O LOCADOR dá ao LOCATÁRIO os poderes necessários para reclamar junto a terceiros, se for o caso, em todos os assuntos que digam respeito à segurança, conservação, limpeza e manutenção do imóvel locado.

PARÁGRAFO SEGUNDO

O LOCATÁRIO não poderá transferir o presente contrato, nem sublocar no todo ou em parte, ceder ou emprestar, sob qualquer pretexto e por igual forma, alterar a destinação da locação sem autorização por escrito do LOCADOR, que se reserva o direito de negar, sem justificação de motivos. Entender-se-á como sublocação, empréstimo ou transferência não autorizado pelo LOCADOR, alteração feita na firma ou contrato social do LOCATÁRIO, o que autoriza a rescisão deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA PUBLICIDADE

O presente contrato será publicado na imprensa oficial, na forma do parágrafo único do artigo 61 da Lei nº 8.666/93, como condição indispensável à sua eficácia.

Wach ?



CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DOS ADITAMENTOS

Toda e qualquer modificação dos termos do presente ajuste será formalizada através de termo aditivo, após prévia manifestação da Assessoria Jurídica do CAU/GO.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO FORO

Fica eleito o Foro da Justiça Federal, Seção Judiciária do Estado de Goiás, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas direta ou indiretamente deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, assim, por estarem justos e contratos, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma.

Goiânia(GO), 10 de abril de 2012.

Arq. e Urb. John Mivaldo da Silveira Presidente do CAU/GO MÁRCIO ANTÔNIO DE S. MORAES CPF № 129.989.401-10

Testemunhas:

Nome: CPF Nº

Nome: CPF Nº