

29/12

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Por este contrato particular de locação, de um lado como locador(a) o(a) Sr.(a) **RICARDO JOSÉ PEREIRA BARBOSA LIMA**, brasileiro(a), casado, Empresário(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 locatário(a) **CAU - CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DE SANTA CATARINA**, pessoa jurídica, direito priv., rep. p/ contrato social, residente/estabelecido(a) a AV RIO BRANCO, 448, CENTRO, FLORIANOPOLIS, SC, contratam a locação do imóvel sito à **AV RIO BRANCO, 448, SL202,204,206G26a28, ED. BARAO DO RIO BRANCO, CENTRO, FLORIANOPOLIS - SC, CEP 88015200**, 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 fevereiro de 2012** e terminando dia **01 de fevereiro de 2014**. Não havendo denúncia dos contratantes, a locação ficará automaticamente prorrogada por lapso indeterminado, em consonância com os artigos 46 e 47 do Estatuto Locatício em vigor, permanecendo íntegra todas as disposições ajustadas no presente instrumento.

### CLÁUSULA SEGUNDA - VALOR DA LOCAÇÃO

O aluguel mensal livremente convencionado será de **R\$ 5.000,00 (CINCO MIL REAIS)** e deverá ser pago mensalmente de forma antecipada, por não estar dotado o contrato de quaisquer das modalidades de garantia locatícia, nos termos do art. 42 da lei inquilinária e de sua reforma estabelecida na Lei 12.112/09. Assim, o aluguel deverá ser pago no dia 10 (dez) de cada mês vincendo, 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 - A(o) locatária(o) caberá ainda a responsabilidade do pagamento das taxas de água/esgoto, condomínio, luz, impostos/taxas, Tarifa de Coleta de lixo e seguro contra incêndio que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado, conforme preceituam os Arts. 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 disponibilizado mensalmente até o dia 29. Se por qualquer motivo o(a) locatário(a) não conquistar acesso ao boleto até a data em destaque, o mesmo se compromete a acessar o site



www.ibagy.com.br para imprimir 2ª via do boleto, e/ou comparecer na administradora para retirá-lo, sempre dentro do prazo previsto no caput desta cláusula.

Desejo receber o boleto via e-mail: \_\_\_\_\_.

- Parág.5º - Atingindo o valor do aluguel as alíquotas constantes da tabela de retenção do IRRF (*Regulamento do Imposto de Renda, art. 620, II e tabela do IRRF, disponíveis na página da Receita Federal na internet*), o locatário gozará mensalmente de um crédito lançado diretamente junto ao recibo de aluguel. Tal valor deverá ser utilizado para o recolhimento da guia DARF (Documento de Arrecadação de Receitas Federais) junto a Receita Federal. O não pagamento mensal da guia DARF, além de caracterizar grave infração contratual, também constitui crime de apropriação indébita.
- Parág.6º - A cada 04 (quatro) meses, compromete-se o locatário a remeter cópias das guias recolhidas, e anualmente apresentar a DIRF (Declaração do Imposto de Renda Retido na Fonte), remetendo-as a administradora ao setor de tributos.
- Parág.7º - 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.8º - A locação não iniciada no 1º (primeiro) dia do mês, ficará sujeita a acerto dos dias decorridos até o final do mês, observados os prazos estabelecidos nesta CLÁUSULA.
- Parág.9º - 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.10º - 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).
- Parág.11º - 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 10 (dez) 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.12º - 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.



### CLÁUSULA TERCEIRA - DA TRANSFERÊNCIA OU SUBLOCAÇÃO

O imóvel objeto do presente contrato destina-se exclusivamente a escritório da empresa locatária, 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 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)es, 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 - 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.3º - 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.

#### CLÁUSULA SEXTA – DA RESCISÃO ANTECIPADA

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 ao tempo de cumprimento do mesmo, consoante o novo artigo 4º da Lei do Inquilinato, alterado pela Lei 12.112/09. 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 SÉTIMA – DO ATENDIMENTO AS EXIGÊNCIAS

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 OITAVA – DO FORO

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 residindo estes em outra Comarca poderá o(a) locador(a) optar pelo foro de eleição, ou pelo domicílio dos referidos.

Parág.Único - O(A) locatário(a), autoriza expressamente que em caso de demanda judicial, se efetue a comunicação processual (citação, intimação ou notificação), através de correspondência com aviso de recebimento, fulcrado no Art.58, inc. IV do Estatuto Locatício, ou em se tratando de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante fac-símile.

#### CLÁUSULA NONA – DO CADASTRO

O(A) locatário(a) abaixo assinado se responsabiliza pelas informações declaradas na ficha cadastral, comprometendo-se a informar ao(a) locador(a) através da administradora, qualquer alteração ou mudança de endereço 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 consequência, 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

O(A) locatário(a) será concedido desocupar o imóvel objeto do presente contrato, após 12 (doze) primeiros meses de locação, mediante aviso prévio e por escrito de 30 (trinta) dias, ficando neste caso, isento de pagamento de multa pela rescisão antecipada.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

Ao locatário(a) será concedido carência nos primeiros 30 (trinta) dias de locação, devendo as demais obrigações estabelecidas neste contrato serem honradas pelo(a) locatário(a).

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento à vista das testemunhas abaixo, em 2 (duas) vias de igual teor, depois de lido e achado conforme.

Florianópolis, 06 de fev de 2012.

Locador(a)  
CPF/CNPJ nº 246.272.919-49  
RICARDO JOSÉ PEREIRA  
BARBOSA LIMA

Locatário(a)  
CPF/CNPJ nº 14.895.272/0001-01  
CAU - CONSELHO DE ARQUITETURA E  
URBANISMO DE SANTA CATARINA

Testemunha

Testemunha

O indispensável reconhecimento de todas as assinaturas (firmas) deverá ser efetuado no verso.