



CAU

## CONTRATO Nº 19/2012

Contrato de Locação de Imóvel para as instalações da sede do CAU/SC – Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Santa Catarina, que celebram entre si o **Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Santa Catarina** e a empresa **MC Assis Participações Ltda**, por sua procuradora, a seguir nominada, mediante as cláusulas e condições seguintes:

### CLÁUSULA PRIMEIRA PREÂMBULO

1.1. CONTRATANTE: **CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DE SANTA CATARINA**, autarquia federal de fiscalização profissional regida pela Lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010, inscrito no CNPJ sob o nº 14.895.272/0001-01, com sede na avenida Rio Branco nº448, sala 202, Edifício Empresarial Rio Branco, Centro, Florianópolis/SC, CEP 88.015-200, representado neste ato pelo Presidente, RONALDO DE LIMA, brasileiro, arquiteto e urbanista, portador da Carteira de Identidade nº 1.577.766, expedida pela SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 580.145.439-04, residente e domiciliado em Jaraguá do Sul (SC), Distrito Federal, doravante designado LOCATÁRIO ou CAU/SC;

1.2. CONTRATADA: **MC ASSIS PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ sob nº 10.564.678/0001-50, representada pela sócia administradora MARIA CÂNDIDA DE ASSIS HORN, brasileira, casada, bacharel em direito, portadora do CPF nº 007.239.519-26, ambas com endereço na Praça Pereira Oliveira, nº 64, 3º andar, Centro, Florianópolis/SC, CEP 88.010-540, 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, doravante designada LOCADOR;

1.3. FUNDAMENTO LEGAL:

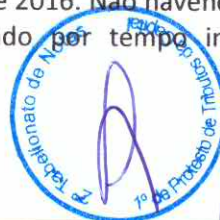
- Art. 24, X da Lei nº 8.666/93;
- Dispensa de Licitação nº 012/2012; e
- Autorização Administrativa

### CLÁUSULA SEGUNDA OBJETO

2.1 Constitui objeto deste contrato, a locação de imóvel sito à **AV PREFEITO OSMAR CUNHA, 260, 6º ANDAR, GARAGENS 01, 03, 04, 05, 06 E 07, ED. ROYAL BUSINESS CENTER, CENTRO, FLORIANOPOLIS - SC, CEP 88015100**, para as instalações e o desenvolvimento das atividades da nova sede do CAU/SC.

### CLÁUSULA TERCEIRA PRAZO, ASSINATURA, VALOR, PAGAMENTO, REAJUSTAMENTO E DOTAÇÃO

3.1. O prazo estipulado entre as partes, de locação do imóvel, é de 36 (trinta e seis) meses, tendo início no dia 01 de janeiro de 2013 e terminando no dia 01 de janeiro de 2016. Não havendo discordância pelas partes contratantes, o contrato ficará automaticamente prorrogado por tempo indeterminado (art. 56, Lei Inquilinato).





3.2. A assinatura do presente contrato ocorrerá após a realização da última Sessão Plenária de 2012 do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Santa Catarina, ora Locatário, na 2ª (segunda) quinzena de dezembro de 2012.

3.2.1. A título de reserva do imóvel, o Locatário compromete-se após a assinatura do contrato, efetuar o pagamento das despesas condominiais referente ao mês de dezembro 2012.

3.3. Dá-se como valor para o aluguel a importância de R\$ 11.000,00 (onze mil reais). O valor do aluguel deverá ser pago, mensalmente de forma antecipada, todo dia 10 (dez) de cada mês vincendo.

3.3.1. Ao LOCATÁRIO será concedida carência extraordinária sobre o valor do aluguel, durante os 2 (dois) primeiros meses de locação (janeiro e fevereiro de 2013), no valor de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), devendo as demais obrigações estabelecidas neste contrato serem honradas pelo LOCATÁRIO.

3.3.2. Também será concedida ao LOCATÁRIO bonificação extraordinária sobre o valor do aluguel, durante 12 (doze) meses de locação, no valor de R\$ 1.500,00, iniciando em março de 2013.

3.3.3. A regra para a concessão da carência e bonificação, mencionada nos itens 3.2.1 e 3.2.2, 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.

3.3.4. A bonificação prevista no item 3.2.2 não será levada em consideração para fins de cálculo do reajuste do aluguel.

3.4. O aluguel deverá ser pago no dia 10 (dez) de cada mês vincendo.

3.4.1. O aluguel sofrerá reajuste anual com base no coeficiente de atualização acumulado pelo IGPM (FGV), na impossibilidade deste, pelo INPC (FGV), ou ainda por outro índice que for determinado por lei.

3.4.2. A data base para o reajuste é o primeiro dia de janeiro de cada ano.

3.4.3. O locatário além do aluguel mensal, caberá o pagamento de todos os tributos (impostos/taxas) que incidirem sobre o imóvel locado, seja eles municipais, estaduais ou 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 preceitua os arts. 22 e 23, da Lei 8.245/91, podendo aludidos encargos e acessórios serem cobrados no próprio recibo de aluguel.

3.4.4. 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 locatário não conquistar acesso ao boleto até a data em destaque, o mesmo se compromete a acessar o site [www.ibagy.com.br](http://www.ibagy.com.br), para imprimir a 2ª via do boleto, e/ou comparecer na administradora para retirá-lo, sempre dentro do prazo previsto no caput desta cláusula.

3.5. No tocante ao seguro, o locatário autoriza o locador a emitir a respectiva apólice, baseado no valor de mercado do imóvel, cujo prêmio o locatário se compromete a reembolsar o locador 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 locatário reembolsando o locador no 1º (primeiro) mês de vigência da apólice.

3.6. A locação não iniciada no 1º (primeiro) dia do mês, ficará sujeita a acerto dos dias decorridos até o final do mês, tendo como data limite o dia 10, ou de forma imediata, quando a locação for ajustada em data do mês, *posteriori* ao dia 10.

3.7. O locatário não poderá reter pagamento do aluguel mensal ou outros encargos sob a alegação do não atendimento a suas eventuais exigências.







3.8. A falta de pagamento do aluguel no prazo determinado, autorizará o locador a promover a competente ação de despejo, independentemente de qualquer aviso o locatário.

3.9. 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 locador em não promover de imediato ação de despejo, sujeito o locatário, no entanto, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do aluguel e demais encargos, sempre que pagar após o dia 10 (dez) do mês em curso (salvo o ajuste de dias consoante o parágrafo 5º), 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).

3.10. Na hipótese de ser proposta ação de despejo por falta de pagamento, o locatário, 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 QUARTA DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

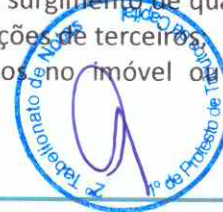
4.1. O LOCADOR é obrigado a:

- 4.1.1. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- 4.1.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- 4.1.3. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- 4.1.4. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias a este pagas, vedada a quitação genérica;
- 4.1.5. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 4.1.6. 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 QUINTA DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

5.1. O LOCATÁRIO é obrigado a:

- 5.1.1. 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;
- 5.1.2. Pagar pontualmente o aluguel;
- 5.1.3. Sendo o imóvel locado em condomínio, o locatário obriga-se também ao cumprimento da Convenção de Condomínio e do respectivo regimento interno
- 5.1.4. Utilizar o imóvel para o atendimento exclusivo das atividades de organizações do CAU/SC - Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Santa Catarina;
- 5.1.5. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;
- 5.1.6. 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;
- 5.1.7. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;



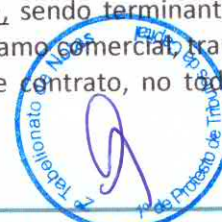




- 5.1.8. O locatário não poderá fazer no imóvel qualquer alteração ou modificação, quer útil ou necessária e não poderá alegar retenção pelas acessões e benfeitorias que por ventura venha a fazer, nem pedir indenizações pelas mesmas as quais ficarão pertencendo ao locador, podendo este mandar tirá-las por conta do locatário se assim convier;
- 5.1.9. 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;
- 5.1.10. O locatário se obriga a fazer chegar às mãos do locador 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 ao proprietário, em consonância com o Art.23, VII da Lei Locatícia.
- 5.1.11. Pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;
- 5.1.12. Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante 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, não podendo fixar um período inferior a 4 (quatro) horas diárias;
- 5.1.13. 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;
- 5.1.14. 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.
- 5.1.15. Havendo danos no imóvel locado, e se o locatário não proceder de forma imediata o respectivo conserto, o locador 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.
- 5.1.16. O locatário 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 SEXTA, não podendo finda a locação, pleitear indenização pelas benfeitorias eventualmente levadas a efeito, nem alegar retenção.
- 5.1.17. Finda a locação, o imóvel será devolvido nas mesmas condições em que o tenha recebido o locatário, 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 ao locatário, bem como apresentar quitação total de luz elétrica e de outras taxas.
- 5.1.18. O locatário 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.
- 5.1.19. Somente o recibo final da entrega das chaves, fornecido pelo locador, fará cessar a responsabilidade do locatário, 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 SEXTA DA TRANSFERÊNCIA OU SUBLOCAÇÃO

6.1. O imóvel objeto do presente contrato destina-se exclusivamente as atividades de organizações do CAU/SC - Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Santa Catarina, 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 locador.







6.1.1. Será de integral responsabilidade do locatário 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 declinado na presente cláusula.

#### CLÁUSULA SÉTIMA OUTRAS DISPOSIÇÕES

7.1. O locador não se responsabiliza de modo algum pelos prejuízos que o locatário venha a sofrer decorrentes de incêndio, tempestades, inundações e outras formas de prejuízos, a que o locatário estará sujeito, devendo caso queira cobrir-se contra esses riscos, custear os necessários seguros.

7.2. Durante a locação, o locador não fará no prédio qualquer obra, conserto ou melhoramento, ficando, outrossim, a cargo do locatário todas as obras de conservação e manutenção que o mesmo vier a necessitar. Desta forma o locatário 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

7.3. No caso de ser o imóvel desapropriado, ficará rescindida a locação e o locador isento de qualquer responsabilidade perante o locatário, que poderá agir contra o(a) expropriador(a).

7.4. O locatário desde já declara não haver pago o "PONTO" comercial, razão porque findo o contrato não poderá o mesmo pedir qualquer indenização.

#### CLÁUSULA OITAVA DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

8.1. 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:

8.1.1. 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;

8.1.2. 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, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contato;
- c) Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

8.1.3. 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 e encargos relativos ao período em que vigeu o ajuste.

#### CLÁUSULA NONA RESCISÃO ANTECIPADA

9.1. Ressalvadas as hipóteses previstas no item 8.1.2, a desocupação do imóvel antes do prazo contratual importará no pagamento de 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 art. 4º, da Lei 12,112/09).

9.1.1. Na hipótese de vir compulsoriamente passar a prazo indeterminado o contratante poderá isentar-se do pagamento da multa, se avisar por escrito ao locador com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. Na falta do aviso neste caso, será igualmente devida a multa correspondente a 1 (um) mês do valor do aluguel que estiver em vigor.

### CLÁUSULA DÉCIMA DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO

10.1 - Além das hipóteses de rescisão, enumeradas nas cláusulas anteriores, poderá ser rescindido o presente contrato:

- 10.1.1. Por mútuo acordo entre as partes;
- 10.1.2. Em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;
- 10.1.3. Em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;
- 10.1.4. Em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Fica eleito o Foro da Justiça Federal de Florianópolis, Seção Judiciária de Santa Catarina, com a renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja para diminuir eventuais questões oriundas do presente Contrato.

11.1.1. As partes que figuram no presente contrato autorizam 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, IV, do Estatuto Locatício, ou mediante fac-símile.

11.2. O locatário abaixo assinado se responsabiliza pelas informações declaradas na ficha cadastral, comprometendo-se a informar ao locador 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 nome no S.P.C. sem seu prévio conhecimento.

E, por estarem justos e acordes assinam as partes o presente termo em 03(três) vias de igual teor e forma.

RECEBIDO DE NOTAS DIAGNÓSTICAS

*Andre Luiz Trouão*  
**Andre Luiz Trouão**  
 CPF: 888.314.189-04  
 Locador(a)  
 CNPJ nº 10.564.678/0001-50  
 MC ASSIS PARTICIPAÇÕES LTDA

*[Signature]*  
 Florianópolis, 17 de dezembro de 2012.  
 Locatário(a)  
 CNPJ nº 14.895.272/0001-01  
 CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO  
 DE SANTA CATARINA

*Fabricio Mangrich*  
**Fabricio Mangrich**  
 CPF: 017.056.249-28  
 Testemunha

*[Signature]*  
 Testemunha  
**SILVANA DA SILVA**  
 CPF: 02.004.8829-00

RECONHECIMENTO DE \* FIRMA NO VERSO \*  
CARTÓRIO

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





2º TABELIONATO DE NOTAS E  
1º DE PROTESTOS DA COMARCA DA CAPITAL  
Paulo Luis Quintela de Almeida - Tabelião  
R. Tonente Silveira nº 221 - Térreo - Centro  
Florianópolis - SC - CEP 68010-300  
(48) 3038 1997 - cartorioquintela@gmail.com

REC. Nº: 257169- Reconheço a(s) assinatura(s) por AUTÊNTICA de:  
(1) ANDRE LUIZ TROVAO  
Florianópolis, 02 de janeiro de 2013 - Em test. \_\_\_\_\_ da verdade.

VALCELIR LASKOWSKI - Escrevente

Emolumentos: R\$ 2,25 + selo: R\$ 1,35 - Total: R\$ 3,60  
Selo Digital de Fiscalização - Selo normal CXY20725-9Q18  
Confira os dados do ato em: [selo.tjsc.jus.br](http://selo.tjsc.jus.br)

