



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL N° 011/2015-CAU/MT

PROCESSO N° 26555/2015 – ADM
DISPENSA DE LICITAÇÃO N° 025/2015

INSTRUMENTO DE CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM, DE UM LADO, O CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DE MATO GROSSO - CAU/MT, E DE OUTRO, ANTÔNIO RIBEIRO JARDIM, TENDO COMO OBJETO A LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL.

DAS PARTES

Pelo presente instrumento particular, de um lado, o **CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DE MATO GROSSO - CAU/MT**, pessoa jurídica de direito público, devidamente inscrito no CNPJ sob o n° 14.820.959/0001-88, com sede na Avenida Rubens de Mendonça, 2368 - Ed. Top Tower, 1° andar, sala 103 - Bairro Bosque da Saúde, Cuiabá/MT, neste ato representado por seu Presidente, **Wilson Fernando Vargas de Andrade**, portador do RG n° 240498 - SSP/MT e do CPF n° 236.658.901-87, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e de outro lado o Sr. **Antônio Ribeiro Jardim**, brasileiro, casado, comerciante, portador RG. n.º M2 538.683 - SSP/MG, CPF n.º 105412686-00, residente e domiciliado à Rua Cáceres, n.º 37, Bairro Jardim Alvorada, na cidade de Cuiabá-MT, doravante denominado simplesmente **LOCADOR**, celebram o presente **CONTRATO**, decorrente do procedimento de Dispensa de Licitação N° 025/2015, tendo como ato autorizador a Deliberação Plenária n° 172/15 de 25 de 16 de março de 2015, passando a proposta do **LOCADOR**, independentemente de sua transcrição, a fazer parte integrante e complementar deste Instrumento, sujeitando-se às normas e disposições contidas na Lei n° 8.666/93 e demais regulamentos e normas que regem a matéria, mediante as Cláusulas e condições a seguir estabelecidas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 - Constitui objeto do presente Contrato, a locação de 01 (uma) sala comercial, situada à Rua Poxoréu, n.º 141, Centro Comercial Jardim, Bairro Jardim Alvorada, na cidade de Cuiabá/MT, sendo o imóvel utilizado para funcionamento de arquivo geral e almoxarifado do CAU/MT.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

2.1 - O prazo de locação é de 12 (doze) meses, com termo inicial em 02 de outubro de 2015 e termo final em 01 de outubro de 2016, data em que o **LOCATÁRIO** se obriga a restituir o imóvel livre e desocupado, em condições idênticas à que recebeu, ressalvando o desgaste natural do imóvel, independente de aviso ou notificação por parte do **LOCADOR**.



2.2 - Findo o prazo estipulado no caput desta Cláusula, operar-se-á o término da avença, sendo que eventual prorrogação tão somente ocorrerá por meio de aditamento contratual, de acordo com a conveniência das partes.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

3.1 - O LOCADOR se obriga a:

3.1.1 - entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

3.1.2 - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

3.1.3 - responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação;

3.2 - O LOCATÁRIO se obriga a:

3.2.1 - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado da cláusula sétima, e os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

3.2.2 - servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

3.2.3 - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu;

3.2.4 - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos, utilizando para isso, profissionais competentes e materiais de primeira qualidade.

3.2.5 - não modificar a forma interna ou externa do imóvel, mesmo que seja benfeitoria, sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

3.2.6 - entregar ao LOCADOR os comprovantes de pagamento de tributos, encargos condominiais, IPTU e talões de consumo (luz) ou qualquer cobrança que seja referente ao imóvel;

3.2.7 - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

3.2.8 - remover as adaptações e benfeitorias removíveis promovidas pelo mesmo ao término da locação, restituindo o imóvel ao *statu quo ante*, se o LOCADOR o solicitar.

3.2.9 - é de inteira responsabilidade de o LOCATÁRIO verificar a voltagem (110 ou 220) de energia elétrica do imóvel locado.

CLÁUSULA QUARTA - DA VISTORIA DO IMÓVEL

4.1 - O LOCADOR e o LOCATÁRIO devem preencher o auto de vistoria anexado a este contrato, observando-se as condições reais do imóvel, a qual o LOCATÁRIO dará pleno conhecimento de que o imóvel está em perfeitas condições de uso.

4.2 - O LOCATÁRIO permitirá, desde já ao LOCADOR examinar e vistoriar o imóvel locado, sempre que entender necessário, em horário previamente agendado a fim de certificar-se do seu estado de conservação, bastando para tanto a apresentação do documento expedido por aquela autoridade, indicando o impedimento;

CLÁUSULA QUINTA – QUEBRA DE CONTRATO

5.1. - em decorrência de prática de infração legal, contratual e regimento interno do imóvel:

5.1.1 - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

5.1.2 - haverá rescisão contratual se houver incêndio, desabamento, desapropriação ou quaisquer outras ocorrências que impeçam o uso normal do imóvel locado, independentemente de qualquer indenização por parte do LOCADOR, cabendo ao



LOCATÁRIO a responsabilidade a que der causa por ação ou omissão, respondendo ainda civil e criminalmente em caso de erro ou dolo;

5.1.3 - por permitir a entrada e permanência de qualquer tipo de animal na área interna do Centro Comercial;

5.1.4 - em caso de venda judicial do imóvel, objeto da presente locação;

5.1.5 - quando sublocado e emprestado a terceiros, no todo ou em parte, sem o consentimento escrito do LOCADOR;

CLÁUSULA SEXTA - DA MULTA CONTRATUAL

6.1 - As partes estipulam o pagamento da multa contratual no valor de 02 (dois) aluguéis vigentes a época da ocorrência do fato, a ser aplicado àquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato e em caso de devolução do imóvel antes do término da vigência do contrato;

6.1.1 - Sendo salvo que a taxa de manutenção não será devolvida em nenhuma hipótese nas cláusulas aqui mencionadas.

6.2 - O pagamento da multa acima pactuada, não eximirá o LOCATÁRIO de solver os aluguéis vencidos, nem de ressarcir os danos que, porventura, vier a causar ao imóvel;

CLÁUSULA SÉTIMA - DO VALOR DA LOCAÇÃO, DO PAGAMENTO E DO REAJUSTE

7.1 - O aluguel mensal fica estipulado em R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais), mais a taxa condominial no valor de R\$ 50,00 (cinquenta reais), totalizando o valor mensal de R\$ 700,00 (setecentos reais).

7.2 - O LOCADOR cobrará uma taxa de R\$ 50,00 (cinquenta reais) sobre o valor avençado caso o aluguel não seja pago até o dia 10 (dez) de cada mês.

7.3 - O LOCATÁRIO efetuará o pagamento através de depósito em conta corrente do LOCADOR, até o dia 1º de cada mês.

7.4 - O LOCADOR só fará a entrega das chaves ao LOCATÁRIO após assinatura do contrato, a transferência da UC da CEMAT para o nome do mesmo e depósito no valor mensal do aluguel na conta corrente do LOCADOR, conforme identificado a seguir:

Banco do Brasil
Agência: 3499-1
Conta Corrente: 11556-8

7.5 - Fica acordado entre as partes que, após a data de vencimento do valor do aluguel, o mesmo será colocado no cartório de protesto, com todas as despesas de cartório pagas pelo LOCATÁRIO.

7.6 - Sobre o aluguel pago após o respectivo vencimento, incidirá a taxa acima citada na cláusula 7.2, retornando assim ao valor original do aluguel.

7.7 - O aluguel será reajustado a cada 12 (DOZE) meses a contar do início da locação, com base na variação do índice do IGP-M.

7.8 - Caso, o índice utilizado neste Contrato seja extinto, passará a reger o índice criado ou autorizado pelo Governo, prevalecendo, o índice de maior valor.

CLÁUSULA OITAVA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA



8.1. As despesas decorrentes do objeto do presente Contrato correrão por conta dos Elementos de Despesa de n.º 6.2.2.1.1.01.04.04.010 - Locação de Bens Imóveis e 6.2.2.1.1.01.04.04.011 - Condomínios.

CLÁUSULA NONA – DO VALOR DO CONTRATO

9.1. O valor global estimado do presente Contrato é de R\$ 8.400,00 (Oito Mil e Quatrocentos Reais).

9.1.1. O valor global mencionado no item 9.1 tem a seguinte composição:

Valor	Referência	Dotação orçamentária - Elemento de Despesa
R\$ 7.800,00	Locação de sala - 12 meses	6.2.2.1.1.01.04.04.010 - Locação de Bens Imóveis
R\$ 600,00	Taxa condominial - 12 meses	6.2.2.1.1.01.04.04.011 - Condomínios

CLÁUSULA DÉCIMA - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

10.1 - No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou doação em pagamento, o LOCATÁRIO tem preferência pra adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca;

10.1.1 - A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente;

10.1.2 - O direito de preferência do LOCATÁRIO caducará, se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de 30 (trinta) dias;

10.1.3 - Ocorrendo aceitação da proposta pelo LOCATÁRIO, e havendo posterior desistência do negócio pelo mesmo, a este, caberá a penalidade da cláusula sétima e outros prejuízos que o LOCADOR tiver.

10.1.4 Em caso de alienação do imóvel, o LOCADOR cederá os direitos decorrentes deste instrumento ao adquirente que, poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, encaminhando notificação ao LOCATÁRIO, respeitando os itens anteriores.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1 - As cláusulas deste contrato reger-se-ão conforme a Lei do Inquilinato de n.º 8.245/1991 e pelo Código Civil Brasileiro, além de Lei nº 8.666/93.

11.2 Para fins de acompanhamento do adimplemento de suas obrigações fiscais, a Contratada deverá entregar à Fiscal do Contrato, Sr^a Lucimara Lúcia Floriano da Fonseca, a documentação a seguir relacionada:

11.2.1. Mensalmente, o CAU/MT efetuará pesquisa nos sites oficiais a fim de verificar a regularidade perante o Cadastro de Pessoa Física e a Fazenda Federal, sendo que estas comprovações serão impressas e anexadas ao processo de pagamento.



AUTO DE VISTORIA

PARTE INTEGRANTE DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
Nº 011/2015-CAU/MT

O presente "Auto de vistoria e entrega de chaves", foi executado em 02 de outubro de 2015, e o ocupante fica inteiramente responsável por quaisquer danos causados ao imóvel, seus utensílios e mobiliários, arcando com as despesas, quando da devolução das chaves no dia 01 de outubro de 2016.

A SALA COMERCIAL POSSUI:

Uma sala para escritório e recepção com uma janela de vidro com grade e porta de madeira com chave;

Um banheiro com azulejos, pia, vaso sanitário e porta sanfonada;

Uma cozinha com pia, tanque e uma janela de vidro com trava;

Instalações elétricas novas e em perfeita condição de uso;

Um interfone novo e em perfeita condição de uso;

Paredes pintadas e em perfeita condição de uso;

Teto pintado e em perfeita condição de uso;

Piso em perfeita condição de uso;

Tomadas (110 e 220 v) e bocais em perfeita condição de uso; e

Tomada de internet em perfeita condição de uso.

Cuiabá, 02 de outubro de 2015.



Wilson Fernando Vargas de Andrade

Presidente do CAU/MT

Antônio Ribeiro Jardim

Locador

Testemunhas:

Nome: Cleia Mª Rondon Araújo

CPF: 594.064.881-91

Assinatura:

Nome: José Paulino Rocha Júnior

CPF: 021.504.321-96

Assinatura: