

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL COM FIANÇA**

**LOCADOR: E.BRAVO E CIA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com endereço sito a Avenida JK, 2103, Centro, Juina/MT, CEP: 78.320-000, CNPJ: 33.059.353/0001-16 e inscrição estadual 13.075.837-0 doravante denominado **LOCADOR (A)**.

**LOCATARIO: CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DE MATO GROSSO – CAU/MT**, Autarquia Federal de fiscalização profissional criado pela Lei 12.378/10, com sede na Av. Isaac Póvoas, 528 – 78.005-560 Centro/Cuiabá-MT, telefone para informações (65) 3028-4652, inscrito no CNPJ sob Nº 14.820.959/0001-88, neste ato representado por seu Presidente Sr. CLAUDIO SANTOS DE MIRANDA, brasileiro, casado, Arquiteto, portador da Cédula de Identidade RG Nº 2691754, inscrito no CPF sob Nº 592.426.207-34, doravante denominado **LOCATÁRIO**.

As partes acima identificadas têm entre si, justo e acertado o presente contrato de locação, comercial, com prazo determinado, que se regerá pelas clausulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento descritas no presente.

**CLÁUSULA PRIMEIRA OBJETO DO CONTRATO**

**Cláusula 1ª.** Este Contrato tem por objeto a locação do imóvel comercial, compreendendo as **Salas 101/102 e 103, totalizando 223,85 m², localizadas no Edifício Top Tower, com (04) quatro vagas de garagem, todas de propriedade do LOCADOR, situadas á Avenida Historiador Rubens de Mendonça, 277, Edf. Top Tower, Cuiabá-MT.**

**Parágrafo Primeiro.** O imóvel entregue na data da assinatura deste contrato, pelo locador ao locatário, possui as características contidas no auto de vistoria que vai em anexo, que desde já aceitam expressamente;

[Assinaturas manuscritas em azul]

(IGPM), em caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes.

**Parágrafo quarto (cobrança)** É facultado ao LOCADOR ou seu preposto, cobrar do LOCATÁRIO, os alugueis, tributos, despesas e encargos vencidos, oriundos deste contrato, utilizando-se para isso, de todos os meios legais em direito admitidos.

**Parágrafo quinto (tributos)** Os impostos e taxas arbitrados pelos poderes públicos, que recaiam ou venham recair sobre o imóvel locado, inclusive o IPTU, são de responsabilidade do LOCATÁRIO durante a vigência do presente instrumento. Os tributos mencionados serão satisfeitos pela LOCATÁRIA nos respectivos vencimentos e os recibos deverão ser entregues a LOCADORA.

**Parágrafo sexto (despesas)** Todas as despesas ligadas diretamente à conservação do imóvel tais como, água, luz, gás, telefone, e as despesas ordinárias de condomínio, que estejam relacionadas ao uso do imóvel, objeto desde contrato, ficarão sob a responsabilidade do LOCATÁRIO.

**Parágrafo sétimo** - O LOCATÁRIO poderá efetuar a retenção e recolhimento do Imposto de Renda, incidente sobre o valor do aluguel.

**Parágrafo oitavo** As despesas decorrentes desta contratação, correrão sob as seguintes dotações orçamentárias: 6.2.2.1.1.01.04.04.027 - LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS e 6.2.2.1.1.01.04.04.028 - CONDOMÍNIOS.

**Parágrafo nono (tolerância)** O locatário terá o prazo de tolerância para efetuar o pagamento do aluguel, até o segundo dia útil após o vencimento, caso não seja dia útil, ficará obrigado, desde já, a efetuar o pagamento no primeiro dia subsequente a esta data.

#### CLÁUSULA QUARTA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

**Parágrafo primeiro (condições do imóvel)** O LOCATÁRIO vistoriou minuciosamente o imóvel ora locado, declarando recebê-lo em perfeito estado de uso. Os defeitos de funcionamento de aparelhos ou instalações, que não tenham sido constatados nesta vistoria, como qualquer outra reclamação, deverão ser comunicados a LOCADORA, por escrito, dentro do prazo de 10 (dez) dias,

**CLÁUSULA SEXTA DIREITO DE PREFERENCIA**

Caso o LOCADOR manifeste a vontade de vender o imóvel objeto do presente contrato, deverá propor por escrito ao LOCATÁRIO, com igualdade de condições do terceiro pretendente, que se obrigará a emitir a resposta no prazo de trinta dias.

**Parágrafo primeiro** Se o LOCATARIO não manifestar interesse pelo imóvel no prazo estipulado no *caput* deste cláusula, ocorrerá a decadência deste direito legitimando assim ao LOCADOR, que se proceda a venda a terceiro interessado.

**Parágrafo segundo** No caso de alienação do imóvel no curso da locação, deverá o LOCADOR, fazer inserir no instrumento de transmissão, cláusulas expressa que obriga o adquirente a respeitar e cumprir todas as condições do contrato, se o LOCATÁRIO não exercer seu direito de preferência.

**CLÁUSULA SETIMA VISTORIA**

**Parágrafo primeiro** O LOCATARIO permitirá ao LOCADOR, realizar vistorias no imóvel com dia e hora a serem agendados, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações e acessórios. Se for constatado algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel, ficará compelido o LOCATARIO a proceder ao conserto, no prazo de trinta dias, sob pena de rescisão do contrato, sem prejuízo dos numerários previstos no mesmo.

**Parágrafo segundo** Assume o LOCATÁRIO o formal compromisso de 60 (sessenta) dias, antes de desocupar o imóvel locado, solicitar por escrito ao LOCADOR que efetue uma vistoria no mesmo, a fim de constatar o seu estado de conservação.

**CLÁUSULA OITAVA DOS ATOS DE INFORMAÇÃO ENTRE OS CONTRATANTES**

As partes integrantes deste contrato ficam desde já acordadas, a se comunicarem por escrito através de qualquer meio admitido em direito.

**CLÁUSULA NONA SEGURO CONTRA INCENDIO E OUTRAS PROVIDENCIAS**

**Parágrafo primeiro** O LOCATARIO fica, desde já, obrigado a fazer seguro contra incêndio, com cobertura total para o imóvel locado, em seguradora idônea e que passê por prévia autorização do LOCADOR, devendo ainda entregar ao LOCADOR o recibo referente ao pagamento do seguro.

**Sala Comercial Edif. Top Tower - nº 101, 102 E 103e 04 vagas de garagens. Locação**

**Parágrafo Sexto.** Constitui grave infração contratual, entre outras de natureza civil, que justificará a rescisão do presente, com a aplicação das respectivas cominações legais e contratuais:

- a) alterar a destinação do uso do imóvel;
- b) não cumprir com as obrigações assumidas no presente instrumento, especialmente no que tange ao pagamento de suas obrigações pecuniárias;
- c) não permitir ou dificultar as visitas dos eventuais compradores, desde que cumpridas as formalidades legais;
- d) perturbar a paz e o sossego públicos, devendo manter boas relações com a vizinhança ou demais ocupantes do prédio;
- e) alterar a estrutura e/ou a arquitetura do imóvel sem expresse consentimento do locador;
- f) Ceder, emprestar, sublocar o imóvel a terceiros.

**Parágrafo Sétimo.** A parte que der motivo à rescisão arcará com as custas judiciais e honorários advocatícios.

**Parágrafo Oitavo -** As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 3 (três) aluguéis vigentes, a época da ocorrência do fato, a ser aplicada a aquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas nesse contrato, exceto quando da ocorrência das hipóteses da cláusula décima primeira.

**Parágrafo Nono -** Caso venha o LOCATARIO a devolver o imóvel antes do termino da vigência do contrato, o mesmo pagara a titulo de multa por rescisão antecipada, o valor de **03 (três) aluguel vigente na data da entrega das chaves.**

**CLÁUSULA DECIMA PRIMEIRA DEVERES DO LOCATARIO**

**Parágrafo primeiro** Durante o prazo da locação, e enquanto permanecer o prédio sob a responsabilidade do LOCATARIO caberá a este satisfazer todas as exigências formuladas pelos poderes públicos, exceto as despesas extraordinárias do Condomínio, sem direito de haver da LOCADORA reembolso ou indenizações.

**Parágrafo segundo** Entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência da autoridade publica, referente ao imóvel.

Locação comercial Locação comercial


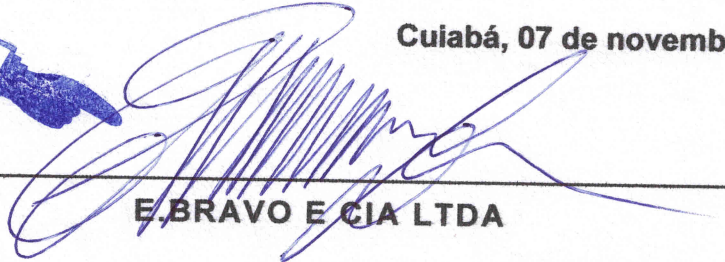
Sala Comercial Edif. Top Tower - nº 101, 102 E 103e 04 vagas de garagens. Locação

ser procedida, mediante a necessária autorização, por escrito, das partes contratantes, devendo ser ratificada, posteriormente, através de formalização do Termo Aditivo respectivo ao Contrato ora celebrado, que passará, ademais, a integrá-lo, para todos os fins e efeitos legais e de direito.


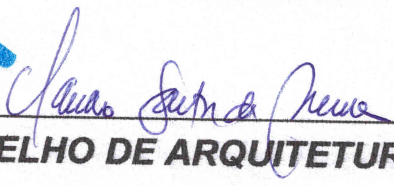
**Parágrafo segundo** Para qualquer ação que possa advir do presente instrumento, as partes, desde já, concordam em ser citadas, intimadas ou ainda notificadas de qualquer expediente do processo mediante correspondência com aviso de recebimento, sendo que elegem o foro da situação do imóvel, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justos e contratados, com a testemunha presente abaixo assinam, firmam este instrumento em 02 (duas) vias de igual teor para um só efeito legal.

Cuiabá, 07 de novembro de 2012.

  
  
\_\_\_\_\_  
**E. BRAVO E CIA LTDA**

**LOCADOR**

  
  
\_\_\_\_\_

**CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO  
DE MATO GROSSO – CAU/MT**  
**LOCATÁRIO**

**Selo de Controle Digital**  
**Pod. Judiciário - MT**  
**Código da Serventia: 001**  
**SERVIÇO REGISTRAL NOTARIAL DE MATO GROSSO**  
Marilza da Costa Campos - Oficial Tabela  
Mário Ney Costa - Tabelião Substituto  
Hilton de Campos Júnior - Tabelião Substituto  
Estado de Mato Grosso Nº 095 C 116  
Av. Mato Grosso, 106, 75 - Cuiabá - MT  
Pod. Judiciário - Cuiabá - MT  
Código da Serventia: 001 - Ato de Notas e de Registro

**2º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DE JUÍNA / MT**  
Av. Mato Grosso, 695 - Centro - Juína - MT  
Caixa Postal 39 - Fone/Fax: (66) 3566-1486  
Marilza da Costa Campos - Oficial

Reconheço por semelhança a(s) firma de: **EDSON BRAVO**  
R\$ 4,50 Selo: AEJ-25173 - Cod.: 22  
Juína, 13 de novembro de 2012  
Mário Ney Costa - Tabelião Substituto  
e-mail: segundoseruicodejuina@hotmail.com Consulte: www.tj.mt.gov.br/selos

TESTEMUNHAS:

Nome: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_

Locação comercial