



casa nova
IMÓVEIS



CAU/MT
Conselho de Arquitetura
e Urbanismo de Mato Grosso

PROCESSO Nº 1431671/2021

TERMO DE CONTRATO Nº 04

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
QUE ENTRE SI CELEBRAM O CONSELHO DE
ARQUITETURA E URBANISMO DE MATO GROSSO
(CAU/MT) E O SENHOR ROBSON LUIS MAGNANI.

CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO ESTADO DE MATO GROSSO (CAU/MT), autarquia federal de fiscalização profissional regida pela Lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010, inscrito no CNPJ sob o nº 14.820.959/0001-88, com sede na São Sebastião, nº 3161, Edifício Xingú, 3º andar, – Bairro Quilombo, Cuiabá – Mato Grosso, CEP: 78045-000, representado neste ato pelo Presidente, **ANDRE NOR**, brasileiro, casado, arquiteto e urbanista, portador da Carteira de Identidade nº 1054948-0 SJ/MT, e do CPF nº 278.516.130-00, residente e domiciliado em Rua Trinta e Seis, Nº 574, quadra 38, bairro: florada da serra, Chapada dos Guimarães-MT, CEP: 78195000, doravante designado **LOCATÁRIO** ou CAU/MT, e de outro lado a pessoa física, **ROBSON LUIS MAGNANI**, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo, portador da carteira de identidade nº 15274464-SSP/SP, e do CPF nº 069.541.278-76, residente e domiciliado em Rua Euclides Geraldo de Medeiros, nº 1441-S, Jardim Cristo Rei, Tangará da Serra - MT, doravante denominado **LOCADOR**, representado pela sua procuradora **RAYANNA R. CASAGRANDE E CIA LTDA**, 07.804.150/0001-05, CRECI/MT J-6949, Localizada na Rua Antônio Hortolani, 581- W, Centro, Tangará da Serra – MT, Tel. (65) 3325-1310, neste ato representada por sua sócia e proprietária **MÁRCIA RODRIGUES CUNHA**, CPF Nº 824.949.831-34, CRECI 7621, brasileira, divorciada, corretora de imóveis, residente e domiciliada na Rua Antônio Hortolani, 581-w, Centro, Tangará da Serra – MT, CEP 78.300-000, contato@casanovaimoveistga.com.br, conforme Público Instrumento de Procauração, do Livro de Procaurações e Substabelecimentos PS/344, Folha nº 0077, do Segundo Ofício Extrajudicial da Comarca de Sorriso – MT, da data de 04 de fevereiro de 2019, tendo em vista o que consta no **Processo Administrativo nº 1431671/2021**, e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 8.666, de

2.882
Tel.



21 de junho de 1993, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O contrato tem como objeto a locação de imóvel, uma sala comercial de 41m², situado na **RUA EUCLIDES G. DE MEDEIROS, Nº 1457-S, SALA 03, JARDIM CRISTO REI, DENOMINADO ESPAÇO PRIME, TANGARÁ DA SERRA - MATO GROSSO**, objeto da matrícula nº 35.591, Ficha 01F, Ofício de Registro de Imóveis, para abrigar as instalações do escritório descentralizado do CAU/MT.

1.2. A presente locação tem finalidade não residencial, sendo o imóvel locado exclusivamente para abrigar o escritório descentralizado do CAU/MT, não podendo em nenhuma hipótese ser alterada sua destinação sem autorização prévia do LOCADOR, sob pena de rescisão do presente contrato.

1.3. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

2.1. O presente contrato é formalizado com fundamento no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para “compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DO ALUGUEL E DEMAIS ENCARGOS

3.1. O valor do aluguel mensal é de **R\$ 3.700,00 (três mil e setecentos reais e zero centavos)**, perfazendo o **valor total anual de R\$ 44.400,00 (quarenta e quatro mil e quatrocentos reais e zero centavos)**

3.2. É de responsabilidade do LOCATÁRIO o pagamento Imposto de Predial Territorial Urbano (**IPTU**) proporcional ao espaço locado e à vigência da locação, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves, cujo **valor anual é de R\$ 978,00 (novecentos e setenta e oito reais e zero centavos)**.

3.3. Estão inclusos no valor do Aluguel todas as despesas diretamente ligadas à energia solar, água de poço artesiano, garagem e segurança do imóvel.



casa nova
IMÓVEIS



CAU/MT
Conselho de Arquitetura
e Urbanismo de Mato Grosso

3.4. A Taxa mensal de condomínio, terá o valor fixo em 01 (um) ano de **R\$ 588,00 (quinhentos e oitenta e oito reais e zero centavos).**

3.4.1 Estão incluídos no valor da Taxa mensal de Condomínio, os serviços de manutenção do elevador e os serviços de limpeza das áreas em comum (Condomínio).

CLÁUSULA QUARTA – DO PAGAMENTO

4.1. Os pagamentos dos aluguéis serão realizados mensalmente, com vencimento todo dia primeiro de cada mês, sendo que o primeiro aluguel deverá ser pago até a data de início do contrato em 01.04.2022.

4.1.2 Os pagamentos deverão ser realizados mediante depósito bancário em conta corrente de titularidade da imobiliária administradora do imóvel, **Banco do Brasil, Agência nº 7138-2, Conta Corrente nº 7764-X, RAYANA RORIGUES CASAGRANDE E CIA LTDA, CNPJ nº 07. 804.150/0001-05.**

4.1.3. Na hipótese de a data de vencimento ser diferente da data de início do contrato será feito um acerto de dias no primeiro e/ou no último mês da locação.

4.2. Havendo atraso no pagamento do aluguel e despesas acessórias da locação, serão apuradas a partir da data do vencimento até a data do efetivo pagamento, acrescidas de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês. Sobre o valor do aluguel incidirá multa de mora correspondente a 10% sobre o valor do débito. As multas referentes às despesas acessórias serão aquelas cobradas por lei Especial, tudo sem prejuízo de qualquer ação judicial que lhe possa ser movida, bem como a inscrição do locatário e fiador nos órgãos de proteção ao crédito. Autorizo a empresa a enviar cobranças via e-mail ou via celular.

4.3. Quando do pagamento, será efetuado a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

4.4. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

CLÁUSULA QUINTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

5.1. O LOCADOR obriga-se a:

5.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

5.1.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

5.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

- 5.1.5.** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 5.1.6.** Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- 5.1.7.** Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 5.1.8.** Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
- 5.1.9.** Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:
- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
 - e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
 - f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
 - g) constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 5.1.10.** Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de ar-condicionado, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- 5.1.11.** Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 5.1.12.** Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 5.1.13.** Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 5.1.14.** Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espaco físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
- 5.1.15.** Adotar os demais procedimentos necessários à boa execução do Contrato e cumprir, às suas próprias expensas, todas as cláusulas contratuais que definam suas obrigações.



CASA NOVA
IMÓVEIS



CAU/MT

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo de Mato Grosso

5.1.16. Responder por quaisquer danos causados diretamente à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo, quando da execução do objeto desta contratação, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade o fato de o locatário fiscalizar e acompanhar todo o procedimento.

5.1.17. Arcar com as despesas decorrentes da não observância das condições constantes deste contrato.

5.1.18. Garantir que o imóvel está livre e desembaraçado, pronto para concretização do negócio, sem quaisquer ônus ou restrições civis ou judiciais.

5.1.19. Comunicar, por escrito, à Administração do locatário qualquer anormalidade de caráter urgente ou quando verificar condições inadequadas ou a iminência de fatos que possam prejudicar a sua execução.

5.1.20. Não utilizar o nome do CAU/MT para fins comerciais ou em campanhas e materiais de publicidade, salvo com autorização prévia e expressa do locatário.

5.1.21. Acatar a fiscalização do CAU/MT, comunicando-a de quaisquer irregularidades detectadas durante a locação do imóvel.

5.1.22. Atender qualquer solicitação por parte do fiscal do Contrato, prestando as informações referentes à locação, bem como as correções de eventuais irregularidades no bem locado.

5.1.23. Manter sigilo, sob pena de responsabilidade civil, penal e administrativa, sobre todo e qualquer assunto e documento de interesse do CAU/MT, ou de terceiros, de que tomar conhecimento em razão da execução do objeto do Contrato, devendo orientar seus eventuais representantes a observar rigorosamente esta determinação.

5.1.24. Não reproduzir, divulgar ou utilizar em benefício próprio, ou de terceiros, quaisquer informações de que tenha tomado conhecimento em razão da execução dos serviços objeto desta contratação sem o consentimento, por escrito, do CAU/MT.

5.1.25. Apresentar os documentos de cobrança em conformidade com o estabelecido neste Contrato.

5.1.26. Manter atualizados seus endereços, telefones e e-mails de contato.

5.1.27. Prestar à Administração esclarecimentos que julgar necessários para boa execução do Contrato.

CLÁUSULA SEXTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

6.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

6.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato.

- 6.1.2.** Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 6.1.2.1.** É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
- 6.1.3.** Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 6.1.4.** Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 6.1.4.1.** Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.
- 6.1.4.2.** Quando da devolução do imóvel/espaco físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaco físico, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.
- 6.1.5.** Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 6.1.6.** Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 6.1.7.** Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 6.1.8.** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 6.1.9.** Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- 6.1.10.** Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:
- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
 - b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
 - c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;



CASA NOVA
IMÓVEIS



CAU/MT
Conselho de Arquitetura
e Urbanismo de Mato Grosso

- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

6.1.10.1. O LOCATÁRIO somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

6.1.11. Pagar as despesas de telefone e de consumo de gás (se houver);

6.1.12. Pagar o Imposto de Predial Territorial Urbano (IPTU) proporcionalmente ao espaço locado, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves;

6.1.13. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo.

6.1.14. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

6.1.15. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

6.1.16. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado.

6.1.17. É de responsabilidade do Locatário, antes de ligar seus eletrodomésticos, testar a voltagem de todas as tomadas do seu imóvel a fim de evitar queima de seus equipamentos.

6.1.18. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

6.1.19. Fiscalizar o perfeito cumprimento do objeto e das demais cláusulas deste Contrato.

6.1.20. Efetuar a juntada aos autos do processo, das irregularidades observadas durante a execução da relação contratual.

6.1.21. Apresentar sempre que solicitado pelo LOCADOR todos respectivos comprovantes de pagamento das despesas, encargos e tributos de sua responsabilidade.

109



6.1.22. Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

7.1. Se por ventura, houver necessidade de promover no imóvel benfeitorias necessárias, o LOCATÁRIO deverá comunicar o fato por escrito, para que o LOCADOR as execute ou autorize o LOCATÁRIO a executá-las com seus próprios meios. Caso sejam executadas pelo LOCATÁRIO, com autorização expressa do locador, o locatário receberá o reembolso das despesas havidas ou o desconto dos aluguéis vindouros, mediante a apresentação dos comprovantes das respectivas despesas.

7.1.1. Caso a realização das benfeitorias necessárias for indispensável para manutenção da atividade do LOCATÁRIO, ou seja, sua não realização impeça o desenvolvimento da atividade do CAU/MT, se devidamente comunicado da necessidade de promover no imóvel tais benfeitorias, o LOCADOR não a promover ou não autorizar a sua execução, o LOCATÁRIO poderá realizá-las, devendo ser reembolsado das despesas com a sua realização.

7.1.2. Consideram-se necessárias as benfeitorias que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore.

7.3. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

7.4. Faz parte integrante deste Contrato, imagens e laudo da vistoria de entrada no imóvel, cuja cópia será entregue ao LOCATÁRIO, no ato da assinatura do presente instrumento e respectiva entrega das chaves. O Locatário poderá contestar o laudo no prazo de cinco dias contatos a partir da assinatura do termo de entrega das chaves.

CLÁUSULA OITAVA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, com data de início na data de **01/04/2022** e encerramento em **31/03/2023**, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

8.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da assinatura do contrato, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

8.1.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de **termo**



CASA NOVA
IMÓVEIS



CAU/MT
Conselho de Arquitetura
e Urbanismo de Mato Grosso

aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

8.1.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **30 (trinta) dias** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

8.4. 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.

CLÁUSULA NONA – DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

9.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

10.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do **(Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M)**, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas – FGV**, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

10.2. O reajuste, decorrente de solicitação do LOCADOR, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

10.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

10.4. A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.



CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do CAU/MT deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

Conta: n.º 6.2.2.1.1.01.04.04.009 – Locação de Bens Imóveis e 6.2.2.1.1.01.04.04.011 – Condomínios

Centro de Custo: 4.01.21 – PROJETO ESCRITÓRIO DESCENTRALIZADO REGIÃO OESTE DO ESTADO – TANGARÁ DA SERRA/MT.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante do LOCATÁRIO, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato.

12.1.1. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

12.1.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

12.1.3. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1. A inexecução total ou parcial do contrato, bem como o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades previstas na Lei 8.666/93.

13.2. As partes estipulam o pagamento da multa no valor de **02 (dois) aluguéis** vigentes à época da ocorrência do fato, a ser aplicada àquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato, exceto quando da ocorrência das hipóteses previstas na décima quinta, item 15.3.



CASA NOVA
IMÓVEIS



CAU/MT

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo de Mato Grosso

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA- DA RESCISÃO CONTRATUAL

14.1. A locação também poderá ser desfeita, nos termos do art. 9º da Lei 8.245/1991:

- I - por mútuo acordo;
- II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual;
- III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;
- IV - para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las.

14.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 78 da Lei nº 8.666/1993, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

14.2.1. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII a XVII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa do LOCADOR, O LOCATÁRIO o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

14.2.2. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666/1993, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

14.2.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a **03 (três) aluguel**, reduzida proporcionalmente ao prazo restante para o término da vigência do contrato, nos termos do artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991 e do artigo 413 do Código Civil.

14.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

14.4. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

14.5. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

10/10/2010

10



14.6. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

14.6.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

14.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

14.6.3. Indenizações e multas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DOS CASOS OMISSOS

15.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245/1991, e na Lei nº 8.666/1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA PUBLICAÇÃO

16.1. Incumbirá ao LOCATÁRIO providenciar a publicação do extrato deste contrato na Imprensa Oficial, até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de 20 (vinte) dias daquela data, nos termos do parágrafo único do art. 61 da Lei 8.666/1993.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. O LOCATÁRIO declara que recebeu o imóvel com pintura integral nova (INTERNA e EXTERNA), conforme descrito no laudo de vistoria e compromete-se a devolvê-lo da mesma maneira. Além das paredes, o LOCATÁRIO deverá cuidar da conservação do imóvel, da pintura preservando a cor e a qualidade da tinta utilizada, das portas, janelas, dos pisos, batentes, etc.

17.2. O LOCATÁRIO declara ter livremente negociado este contrato com o LOCADOR, estando de pleno acordo com todas as suas cláusulas e condições, obrigando-se a cumpri-lo da maneira como o mesmo está redigido.

17.3. O LOCADOR declara que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO FORO



CASA NOVA
IMÓVEIS



CAU/MT
Conselho de Arquitetura
e Urbanismo de Mato Grosso

18.1. Fica eleito o foro da Seção Judiciária de Mato Grosso – Justiça Federal, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato, correndo por conta do perdedor, o principal e todas as despesas judiciais, inclusive honorários advocatícios, calculados na base de 20% (vinte por cento) sobre o montante do débito.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Cuiabá/MT, 21 de março de 2022.



ANDRÉ NOR
Presidente do CAU/MT
Locatário

P.D.
[Handwritten signatures]
ROBSON LUIS MAGNANI
PIP RAYANNA R. CASAGRANDE E CIA LTDA -
MÁRCIA RODRIGUES CUNHA
Locador

TESTEMUNHAS:

Nome: MARYANGELA MACIEL DE C. OLIVEIRA
CPF: 000.026.721-03

Nome: Esthefan Leopoldo Amorim da Silva
CPF: 004.596.051-86

2º Ofício - Tangará da Serra-MT Código 176
Foi reconhecido firma de uma das partes.
faltado assinatura(s) de outra(s) parte(s)
conf. Art. 382, §1º da CNGC/MT.



TABELIONATO DO 2º OFÍCIO COMARCA
DE TANGARÁ DA SERRA - MATO GROSSO

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Reconheço por Verdadeira a Firma de MÁRCIA RODRIGUES
CUNHA Termo: 210395

R\$ 7,90 Cod Ato 22 BTM-30409

Cod Serventia 176 Hora: 15:45
Tangará da Serra - MT 08 de julho de 2022
Dou fé Em testemunho *[Handwritten signature]* da Verdade

[Handwritten signature]
Milena Evaristo da Silva - Escrevente Autorizada
Atendente: ELIANE DOS SANTOS Consulte: www.tjmt.jus.br/selos/