



## CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

### CONTRATO 0006/2015 LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS COMERCIAIS

#### QUADRO RESUMO E QUALIFICAÇÃO DO CONTRATO

**LOCADOR:** JOSÉ AUGUSTO LIMA MARIN, brasileiro, solteiro, advogado, ator, portador do R.G. no. 16.296.225 SSP/SP e do CPF/MF no. 065.932.218-80, residente a Rua Martinico Prado, 90, apto 23, Vila Buarque, CEP 01224-010, São Paulo, Capital;

**LOCATÁRIO:** CRA-SP CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO, inscrito no CNPJ 43.060.078/0001-04, com sede na Rua Estados Unidos 889, Jardim América na cidade de São Paulo – SP, representado pelo seu presidente Adm. **ROBERTO CARVALHO CARDOSO**, brasileiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 2.514.967 e do Cadastro de Pessoas Físicas nº008.853.558-49, residente e domiciliado na Rua Guarará, 551, apto 51, na cidade de São Paulo - SP.

**FIADOR:** Empenho nº 270 , elemento de despesa 6.2.2.1.1.01.04.03.004.003 - Locação de bens imóveis.

**OBJETO DA LOCAÇÃO:** CONJUNTO nº 53 do EDIFÍCIO OFFICE PARK, situada na rua Maria Monteiro, 830, 5º andar, Cambuí, CEP. 13.025-151, Campinas, SP, conforme IPTU anexo;

**ANUENTE:** JOSÉ AUGUSTO MARIN, brasileiro, desembargador aposentado, portador do RG nº. 1.441.360 SSP/SP e do CPF/MF nº 396.497.508-78, residente e domiciliado em Campinas, na rua Elidia Ana de Campos, 541, Taquaral, CEP 13176-090;

Têm justo e contratado na melhor forma de direito e de acordo com a Lei nº 8.245/91, alterada pela Lei 12.112/2009, firmam as seguintes condições contratuais, pelas quais se obrigam:

#### CLÁUSULA 1ª - DO PRAZO

O prazo para a presente locação é de 03 (três) anos consecutivos, a se iniciar em **01 de março de 2015** e a terminar em **28 de fevereiro de 2018**, data em que o LOCATÁRIO se obriga a restituir o imóvel desocupado e em perfeito estado de conservação, uso e asseio, independentemente de notificação.





## CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

**§Único:** Caso o LOCATÁRIO não desocupe o imóvel ao término deste prazo, nele permanecendo, estará sujeito ao pagamento de aluguel mensal arbitrado pelo LOCADOR, multa contratual e demais cominações legais advindas de seu ato.

### CLÁUSULA 2ª - DO VALOR DO ALUGUEL

O valor do aluguel mensal é de **R\$ 2.250,00 (Dois mil, duzentos e cinquenta reais)** e deverá ser pago até o dia **05 (cinco)** de cada mês subsequente, no valor exato e num único cheque ou em transferência bancária, por meio de depósito na **Conta Corrente nº 33.811-3, Agência 0347, Banco Itaú**, em nome do LOCADOR, **José Augusto Lima Marin**, sendo que o recibo de depósito, mecanicamente autenticado, valerá como recibo de quitação do aluguel.

- Em caso de mora, o valor do aluguel do imóvel será acrescido de multa de 10% (dez por cento), incidentes sobre o valor do aluguel sem desconto e encargos, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária e devidamente corrigidos pela tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo, sendo o título passível de protesto.
- Após 3 (três) dias de atraso, no pagamento dos aluguéis e/ou encargos, será enviado para cobrança jurídica, arcando com O LOCATÁRIO com as devidas custas e honorários de mora nos termos do artigo 395 e seguintes do Código Civil.
- Qualquer tolerância relativa aos descontos concedidos no valor dos aluguéis, data de pagamento ou valor da multa será considerada um mero ato de liberalidade excepcional do LOCADOR, sem ânimo de novar, não podendo em hipótese alguma ser invocada como precedente.
- A administração do imóvel e de sua locação serão exercidas pelo LOCADOR, podendo este solicitar, eventualmente, a assessoria de uma administradora de imóveis para renovação de aluguéis ou problemas com a locação.

### CLÁUSULA 3ª - DO REAJUSTE DOS ALUGUÉIS

O aluguel mensal convencionado será reajustado, automaticamente, a cada 12 (doze) meses, aplicando-se o índice do IGP Positivo (FGV) e na impossibilidade de sua aplicação, será substituído pelo IPC da FIPE, contudo, não ocorrerá, em qualquer hipótese apuração a menor do aluguel ora convencionado, sendo que a correção do aluguel e o seu indexador, passarão automaticamente a ser feita na menor periodicidade que for permitido pela Lei posterior.



## CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

### CLÁUSULA 4ª - DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO

O LOCATÁRIO obriga-se a usar o imóvel, objeto do presente contrato, **exclusivamente para fins comerciais**, ou seja, para sede da seccional de Campinas do Conselho Regional de Administração do Estado de São Paulo, não podendo ser explorado para outros fins, sob pena de rescisão e multa contratual.

### CLÁUSULA 5ª - DAS RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

O LOCATÁRIO obriga-se a:

- a. Pagar o aluguel mensal, o condomínio, o IPTU, despesas ordinárias, que vier a dar causa, como água, luz, gás, telefone, seguro contra incêndio e demais encargos e tributos que recaiam sobre o imóvel ora locado;
- b. Se, por algum eventual atraso, ocasionado pelo LOCATÁRIO, o LOCADOR vier a efetuar o pagamento das despesas de taxas, tributos, água, energia elétrica, seguro contra incêndio e demais encargos locatícios, o LOCATÁRIO deverá reembolsá-lo, integralmente, com os acréscimos previstos em lei, sem prejuízo das consequências contratuais e legais cabíveis.
- c. Manter o imóvel e suas áreas comuns limpas e em bom estado de conservação, respeitando a vizinhança, bem como as normas de zoneamento e silêncio da região;
- d. Satisfazer todas e quaisquer intimações feitas por autoridade competente e assumir a responsabilidade por quaisquer penalidades que vierem a ser aplicadas ao imóvel em decorrência da atividade exercida no mesmo ou de ato de seus ocupantes, clientes ou pessoas que tenham prestado serviço, sob sua responsabilidade, inclusive furto ou danos a veículos de terceiros.
- e. Responder pelos encargos trabalhistas, previdenciários e fiscais dos seus empregados, funcionários, profissionais autônomos e outras pessoas que vier a contratar para qualquer prestação de serviço, inclusive manutenção dos serviços de estacionamento;
- f. Contratar Seguro contra Incêndio, renovando-o a cada novo ano de locação, enviando o comprovante ao LOCADOR, sob pena de multa;
- g. Responsabilizar-se por eventuais multas ou juros de mora que vier a dar causa por atraso no pagamento de contas, impostos ou taxas, devendo reembolsar o LOCADOR



## CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

de todos os valores por ele pagos a título de multas ou juros, sem prejuízo das penalidades previstas neste contrato.

- h. Devolver o imóvel completamente pintado, utilizando-se material de 1o (Primeira) linha, na forma como lhe esta sendo entregue.
- i. Entregar ao LOCADOR, ao final de cada **12 (doze) meses de locação, os comprovantes do pagamento de IPTU, condomínio e cópia dos comprovantes de pagamento de água, luz, seguro contra incêndio e demais encargos locatícios e, quando solicitado, cópia dos comprovantes do pagamento dos aluguéis (depósito bancário autenticado);**

### CLÁUSULA 6ª - DA RESPONSABILIDADE DO LOCADOR

O LOCADOR deverá entregar o imóvel ao LOCATÁRIO com todas as despesas de água, luz, IPTU e taxas anteriores ao período da locação, quitadas, em perfeito de estado de uso.

### CLÁUSULA 7ª - DAS BENFEITORIAS

- a. Toda e qualquer obra, construção, modificação, adaptação, acessórios ou benfeitorias (parede, porta, vidro, divisória, etc.) serão incorporadas ao imóvel, sem quaisquer direito à retenção, indenização ou compensação pelos LOCATÁRIOS e somente poderão ser realizadas com autorização prévia e, por escrito, do LOCADOR, sob pena de multa contratual.
- b. Ao final da locação, o LOCADOR poderá exigir que o LOCATÁRIO devolva o imóvel no estado em que o recebeu, modificado apenas pelas benfeitorias realizadas com a autorização por escrito do LOCADOR, pagando o aluguel e demais obrigações até a sua completa recuperação;

### CLÁUSULA 8ª – DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO

Fica o LOCATÁRIO obrigado a contratar **SEGURO CONTRA INCÊNDIO, DANOS ELÉTRICOS, RAIOS E EXPLOSÃO** em tanto quanto baste para a garantia e reconstrução integral do imóvel em caso de sinistro – valor do imóvel de R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), e consequente perda do aluguel, com cláusula nomeando o LOCADOR





## CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

como beneficiário, renovando-o a cada novo ano de locação; sob pena de rescisão contratual. Caberá ao LOCATÁRIO a comprovação da efetivação do seguro no prazo de 20 (vinte dias), a contar da assinatura do presente contrato.

**§Único:** - Caso o LOCATÁRIO deixe de apresentar a apólice de seguro no prazo de 30 (trinta) dias após a assinatura deste contrato, fica o LOCADOR autorizado a contratar o seguro e emitir boleto em nome do LOCATÁRIO para que seja efetuado esse pagamento.

### CLÁUSULA 9ª - DA SUBLOCAÇÃO

O LOCATÁRIO não poderá, em hipótese alguma, sublocar, emprestar, ceder ou transferir, total ou parcialmente o imóvel objeto deste contrato, sem o consentimento prévio e expresso, por escrito, do LOCADOR, sob pena de multa e rescisão contratual.

### CLÁUSULA 10ª - DA VISTORIA E RECIBO DE QUITAÇÃO

- a. O LOCATÁRIO faculta ao LOCADOR, ou a seu representante legal, examinar ou vistoriar o imóvel, quando este entender conveniente. Caso o imóvel locado seja colocado à venda ou à futura locação, durante o período da presente locação, permitirá o LOCATÁRIO, após cientificados, que os interessados na compra o visitem em dia e hora previamente indicados pelo LOCADOR, sempre, todavia, em horário comercial, entre 09:00hs e 18:00hs em dias de semana e sábados das 09:00 às 14 horas.
- b. A extinção da locação e a outorga de **RECIBO DE QUITAÇÃO** somente será efetuada, pelo LOCADOR, após a **VISTORIA DO IMÓVEL**, com base no **LAUDO DE VISTORIA DE ENTRADA** (com fotografias digitais), comprovados os pagamentos de aluguéis, impostos, taxas e demais encargos da locação (pelos comprovantes, certidões ou cópias), o estado geral de conservação do imóvel e a devolução de todas as chaves, ficando, ressalvado o direito de cobrança de todo e qualquer débito oriundo do período contratual e ainda não conhecido.
- c. Se, por ventura, não tiverem sido emitidas as contas descritas no item anterior, no ato da desocupação, obriga-se o LOCATÁRIO, a título de caução, a depositar na conta corrente do LOCADOR quantia em triplo, tomando-se por base as contas do mês anterior, a qual lhe será devolvida por ocasião da apresentação das devidas quitações.



## CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

- d. O LOCATÁRIO fica obrigados a restituir o imóvel no estado que o recebeu, com as paredes, portas, pias, louças, tetos, pisos e demais equipamentos sem riscos, manchas, nem quaisquer danos, ficando responsável pela pintura ou conserto total do que equipamento que estiver danificado, riscado ou manchado.
- e. Quaisquer estragos, inclusive riscos, marcas ou furos em paredes, divisórias, portas, teto, piso, ou acessórios do imóvel, bem como as despesas que o LOCADOR for obrigado a realizar por eventuais modificações feitas no imóvel pelo LOCATÁRIO, não ficam compreendidas na multa estipulada neste contrato, mas serão cobradas à parte, acrescidas de juros e correção monetária, ficando o LOCATÁRIO obrigado ao pagamento de aluguel e condomínio e demais despesas do imóvel até o conserto ou resolução de todos os problemas.

### CLÁUSULA 11ª - DA MULTA CONTRATUAL

O descumprimento de qualquer das cláusulas deste contrato, assim como a rescisão unilateral antecipada, prevista na cláusula 12ª abaixo, sujeitará a parte infratora a pagar à parte prejudicada, a título de multa contratual, a quantia equivalente a **03 (três) vezes o valor do aluguel** vigente na época da infração, corrigida monetariamente e acrescida de juros de **1% (um por cento) ao mês** até o efetivo pagamento, reservada à parte prejudicada o direito de considerar simultaneamente, rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade e sem prejuízo da propositura de ação de despejo, motivada por infração contratual de natureza grave.

### CLÁUSULA 12ª - DA RESCISÃO CONTRATUAL

- a. Será rescindida a presente avença locatícia nos seguintes casos, independentemente de qualquer notificação, sem prejuízo do ajuizamento de qualquer ação e da multa pactuada:
- A) Se o (s) Locatário (s) sublocar (em) ou emprestar (em) o imóvel no todo ou em parte, sem a devida autorização, por escrito do (s) Locador (es). B) Realizar (em) quaisquer modificações, ou benfeitoria seja útil, necessária ou voluptuária sem consentimento prévio e escrito do (s) Locador (es), nos moldes do artigo 23, VI e 9o, II da lei nº 8.245/91; C) Deixar (em) de pagar os alugueis e demais encargos da locação nas épocas, formas e modos estabelecidos neste contrato, nos termos do artigo 9o, III e 23, I da lei nº 8.245/91;



## CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

- D) Mudar (em) a destinação da locação sem a anuência prévia e escrita do (s) Locador (es), nos moldes do artigo 9, II e 23,VI da lei n° 8.245/91; E) Não permitir (em) o (s) Locatário (s) que o (s) Locador (es) ou terceiros proceda (m) a vistoria do imóvel conforme estipula a Lei (artigo 23,IX da lei n° 8.245/91) e também nos moldes estabelecido neste contrato; F) Se o (s) Locatário (s) não transferir (rem) a conta de luz para seu (s) nome (s) em um prazo máximo de 30 (trinta dias) a contar do início da locação. G) se, vencido o seguro do imóvel, se recusar (em) a efetuar o um novo seguro.
- b. Na hipótese da desocupação do imóvel pelo LOCATÁRIO, anteriormente ao termo final do contrato, este pagará ao LOCADOR multa equivalente a 03 (três) aluguéis, corrigida monetariamente e acrescida de juros de 1% (um por cento) ao mês até o efetivo pagamento.

§ Único: poderá ser negociada uma diminuição no valor da multa, caso o LOCATÁRIO notifique, por escrito, o LOCADOR, do interesse de rescindir o contrato, com pelo menos **02 meses de antecedência da data da efetiva desocupação**, mesmo que o contrato tenha sido prorrogado automaticamente.

### CLÁUSULA 13ª - DA RENOVAÇÃO CONTRATUAL

O presente contrato somente poderá ser renovado mediante novo contrato a ser firmado entre as partes.

### CLÁUSULA 14ª - DISPOSIÇÕES GERAIS

- a. Fica convencionado que qualquer notificação, intimação ou citação, seja judicial ou extrajudicial, deverá obedecer ao disposto no artigo 58, inciso IV, da Lei 8.245/91;
- b. No caso de interdição ou desapropriação do imóvel, o LOCATÁRIO fica obrigado a desocupá-lo no prazo em que o Poder Público determinar, ficando os riscos e danos que advirem da permanência no prédio sob sua inteira responsabilidade. Neste caso, o contrato fica automaticamente rescindido, sem a obrigação para quaisquer das partes no pagamento da multa, indenização ou quaisquer outras responsabilidades decorrentes do ato de interdição do imóvel;





## CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

- c. A presente locação será regida pela **Lei 8.245/91 e Lei nº 12.112/2009** que regem as locações e pelo Código Civil Brasileiro, ficando assegurado às partes todos os direitos e vantagens conferidos por legislação que vier a ser promulgada durante a vigência da locação, inclusive quanto a índices e periodicidade de reajuste do aluguel;
- d. No intuito de resguardar-se o imóvel de qualquer eventualidade decorrente da ausência, duradoura ou perene do morador, e a fim de defender-se a sua integridade contra possíveis esbulhos ou depredações, fica (m) o (s) Locador (es) ou pessoa (s) por ele (s) autorizada (s), desde logo e expressamente autorizado (s) a adentrar e a ocupar (em) o imóvel independentemente de qualquer procedimento judicial prévio, ainda que seja necessário o emprego de força para arrombá-lo, desde que o faça na presença de duas ou mais testemunhas e fique cabalmente provada a iminência de evento com potencialidade de dano, nos termos do artigo 5o, XI da Constituição Federal do Brasil.
- e. A mesma autorização concedida na cláusula anterior é dada quando ocorrer o abandono do imóvel pelo (s) Locatário (s).
- f. Nos termos da lei, o eventual direito de preferência do (a, s) LOCATÁRIO (a, s), não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão, incorporação, nem tampouco os casos de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial.
- g. As partes e fiador reconhecem representar este contrato título executivo extrajudicial, na forma do artigo 585, inciso II, do Código de Processo Civil, para efeito de cobrança das obrigações e encargos decorrentes do mesmo;
- h. Fica o LOCADOR, desde já, autorizado a ocupar, independentemente de Ação Judicial, bem como qualquer formalidade e sem prejuízo das demais cláusulas e disposições



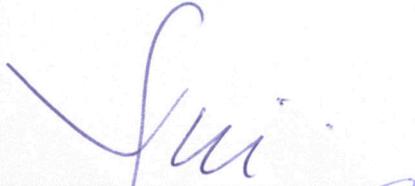
## CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

contratuais ou legais, o imóvel, objeto do presente contrato, caso venha a ser abandonado pelos LOCATÁRIOS, estando estes, em atraso no pagamento dos aluguéis;

As partes elegem o foro da Comarca de Campinas para dirimir quaisquer dúvidas e questões advindas do cumprimento do presente contrato, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Por estarem justos e contratados, assinam e rubricam o presente contrato, com as firmas devidamente reconhecidas em cartório de títulos, em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

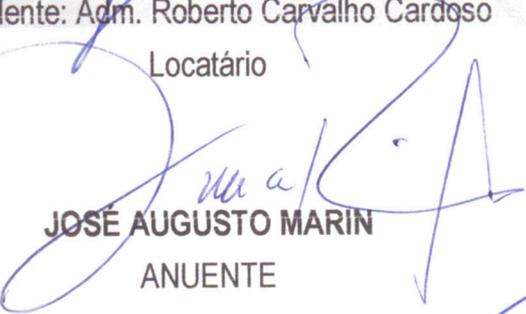
Campinas, 01 de março de 2015.

  
**JOSÉ AUGUSTO LIMA MARIN**  
LOCADOR

**CRA/SP – CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO**

Presidente: Adm. Roberto Carvalho Cardoso

Locatário

  
**JOSÉ AUGUSTO MARIN**  
ANUENTE

### TESTEMUNHAS



Nome: Michelle Rodrigues Gabriel

R.G. nº 26679716-7

CPF nº 273062768-59

  
Nome: Adm. Tenisson de Oliveira e Silva

CPF nº CRA-SP nº 136961

Superintendência

