



## CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

### CONTRATO DE LOCAÇÃO

Os signatários deste instrumento particular de Contrato de locação, de um lado, **o LOCADOR, Sr. PAULO ROBERTO DE OLIVEIRA AZEVEDO**, portador do CPF nº 530.943.528-04 e RG nº 5.606.801-3 e, de outro lado, **o LOCATÁRIO, CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO**, com sede na Rua Estada Unidos, 865/899, Jardim América, CEP 01427-001, São Paulo - SP, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ sob o nº 43.060.078/0001-04, neste ato representado por seu Presidente, o Sr. **WALTER SIGOLLO**, brasileiro, casado, Administrador, portador da cédula de identidade RG nº 10.155.178 e inscrito no CPF sob nº 671.458.098-34, tem justo e contratado as seguintes cláusulas, que mutuamente aceitam, prometendo cumprir e respeitar, por si, seus herdeiros e sucessores, a saber:

#### OBJETO CONTRATADO

CLÁUSULA PRIMEIRA – O Locador, na qualidade de proprietário da sala comercial nº 25 do Edifício Sky Empresarial, situado na Rua Euclides Miragaia, 700, Centro, São José dos Campos/SP, CEP: 12.245-820, com 02 vagas de garagem, cede-os em locação ao Locatário, por prazo certo e ajustado, para o fim exclusivamente comercial.

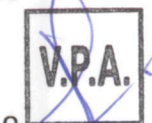
#### PRAZO CONTRATUAL

CLÁUSULA SEGUNDA – O prazo de locação é de 48 (quarenta e oito) meses, renovável de acordo com interesse das partes, sendo que, findo este prazo, o imóvel deverá ser devolvido ao Locador, totalmente desimpedido de pessoas e coisas, independentemente de interpelação ou notificação judicial. Caso haja interesse na renovação, quando de seu vencimento, o novo preço do aluguel e as novas condições serão estudadas pelas partes.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o Locador reaver o imóvel alugado, salvo nas hipóteses previstas em lei. O Locatário, todavia, poderá, unilateralmente, rescindir o presente contrato antes do seu término, desde que pague a multa rescisória.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O Locatário deverá notificar o Locador com 30 (trinta) dias de antecedência acerca da rescisão do contrato.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Permanecendo no imóvel depois de findo o período de locação, o Locatário pagará aluguel até a efetiva desocupação.





## CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

### INÍCIO E TÉRMINO DO CONTRATO

CLÁUSULA TERCEIRA – A data do início é 01/06/2014 com término em 31/05/2018.

### VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO E DATA PARA PAGAMENTO

CLÁUSULA QUARTA – O valor mensal do aluguel estabelecido inicialmente para essa locação é de R\$ 2.431,40 (dois mil quatrocentos e trinta e um reais e quarenta centavos), a ser pago em moeda corrente, pontualmente até o dia 1º (primeiro) de cada mês, através de depósito em conta bancária do Locador no Banco Itaú S/A, agência 1608, C/C nº 02336-0.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O Locatário arcará, ainda, com os valores correspondentes ao condomínio mensal da unidade locada, bem como com as taxas de consumo de energia elétrica, água e esgoto, IPTU e demais taxas ou impostos municipais, estaduais e federais, inclusive licença para o funcionamento, sendo que o seu não pagamento caracterizará inadimplência contratual passível de incidência de multa. Outras despesas e demais taxas condominiais serão da responsabilidade do Locador.

### MULTA

CLÁUSULA QUINTA – O atraso no pagamento do aluguel acarretará ao Locatário multa de mora de 5% (cinco por cento) sobre o débito e juros de mora de 1% ao mês “*pro rata temporis*”. Se o atraso for superior a 30 (trinta) dias, o débito ficará sujeito à correção monetária com base na variação do IGPM da Fundação Getúlio Vargas, considerada a variação do índice no mês anterior ao da mora, sem prejuízo das verbas/encargos constantes no art. 62, inciso II, da Lei nº 12.112/2009.

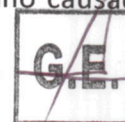
### ÍNDICE PARA REAJUSTE

CLÁUSULA SEXTA – O aluguel sofrerá reajuste após o período de 12 meses, considerando-se o índice IGPM/FGV ou, na sua ausência, outro coeficiente estipulado por normas governamentais ou pela livre negociação entre as partes.

PARÁGRAFO ÚNICO – Na hipótese de prorrogação da locação, o aluguel será reajustado de acordo com IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ou outro coeficiente estipulado por normas governamentais ou pela livre negociação entre as partes.

### CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

CLÁUSULA SÉTIMA - Todas as obras (sejam pequenas, médias ou de vulto) tendentes à conservação do imóvel, como consertos de torneira, substituição de vidros, reparos e substituição de aparelhos sanitários, das instalações de água, luz e força, telefone, pintura e conservação do reboco, louças, condicionadores de ar, bem como qualquer dano causado,







## CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

quer pelo Locatário quer por terceiros sob sua dependência, interna ou externamente ao imóvel, deverão ser arcadas pelo Locatário, de modo que, reparando o dano, fique o imóvel nas condições em que foi recebido. Esses reparos deverão ser feitos empregando materiais de qualidade, tidos como boa durabilidade e de marcas conhecidas no mercado.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Qualquer anormalidade que porventura venha a surgir no imóvel, no tocante à solidez de sua construção ou ao uso de suas partes componentes, deverá ser comunicada imediatamente pelo Locatário ao Locador ou à administradora de imóveis, se houver.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O Locatário se obriga a manter o imóvel em perfeitas condições de limpeza, segurança e utilização, promovendo *incontinenti* todos os reparos necessários, não sendo permitida qualquer alteração, modificação, acréscimo, redução ou reforma do imóvel sem prévia aprovação do Locador, correndo as despesas originárias do cumprimento desta cláusula exclusivamente por conta e responsabilidade do Locatário, sem que lhe assista o direito a qualquer indenização ou retenção, ficando toda e qualquer obra realizada no imóvel definitivamente incorporada ao mesmo.

### CONDIÇÕES DE USO

CLÁUSULA OITAVA – O imóvel objeto desse contrato deverá ser usado unicamente para fins comerciais, não se admitindo outro uso que não esse, sob pena de rescisão contratual.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O Locatário **não** poderá sublocar, ceder ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, durante a vigência deste contrato, tampouco transferi-lo a terceiros, salvo com o consentimento expresso e por escrito do Locador, responsabilizando-se, em caso positivo, que o imóvel esteja desimpedido ao término do contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Obriga-se o Locatário a proibir e não praticar, dentro do limite do imóvel, atos ilícitos, jogos de azar, leilões, atos contrários aos bons costumes e à ordem pública.

### BENFEITORIAS EVENTUAIS

CLÁUSULA NONA - Os reparos e obras necessários à conservação estrutural e segurança do imóvel objeto da locação serão executados pelo Locador.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Reformas e melhoramentos, úteis e voluptuários, poderão ser feitos pelo Locatário, correndo por sua própria conta e risco, com o consentimento escrito do Locador, e se reverterão, quando finda a locação, em benefício deste, sem qualquer direito de retenção ou indenização, salvo se de outra forma pactuado. Para tanto, deve

V.P.A.

G.E.

CRA-SP  
JURÍDICO



## CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

notificar o Locador, com antecedência de 30 (trinta) dias, para que este aprove ou rejeite a reforma/melhoramentos.

### VISTORIAS PERIÓDICAS

CLÁUSULA DÉCIMA - O Locatário dá ao Locador ou ao seu representante legal a faculdade de, por si ou seus representantes devidamente credenciados, no início, durante e ao final desse contrato, vistoriar o imóvel locado, em datas agendadas, com antecedência mínima de 02 (dois) dias, em horário adequado e conveniente ao Locatário.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Feita a vistoria, caso seja constatado qualquer dano ou irregularidade, o Locador ou a Administradora de imóveis notificará o Locatário para, no prazo de 10 (dez) dias, proceder ao conserto que se fizer necessário, correndo as despesas por conta exclusiva do Locatário. A primeira notificação deverá ser extrajudicial, por meio de carta com aviso de recebimento e, caso não atendida pelo Locatário no prazo de 10 (dez) dias, caberá a notificação judicial.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Não cumprida a notificação pelo Locatário, o Locador deve apresentar 03 (três) opções de orçamento, sendo facultado ao Locatário escolher qualquer delas e obrigado ao pagamento de todos os gastos verificados.

### MULTA E INFRAÇÕES DE QUAISQUER CLÁUSULAS OU CONDIÇÕES

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - A infração injustificada a quaisquer cláusulas ou condições ora ajustadas que ensejar o rompimento da relação locatícia, sujeitará a parte culpada a multa correspondente a 3 (três) vezes o valor do mês de aluguel vigente, multa essa penalizatória/compensatória, passível de cobrança executiva, sem prejuízo das obrigações vencidas e vincendas, custas processuais e a indenização por perdas e danos que se apurarem.

PARÁGRAFO ÚNICO - O pagamento da multa e o despejo não exoneram o Locatário da entrega do imóvel nas condições pactuadas neste contrato.

### DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA - Tudo o que for devido e não pago em razão desse contrato será cobrado em processo executivo ou ação apropriada, perante a Justiça Federal de São José dos Campos, com renúncia de qualquer outro foro, correndo por conta do devedor o principal e todas as despesas judiciais, juros e correção monetária.







## CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Fica sob a responsabilidade exclusiva do Locatário o pagamento de todos os encargos, tributos (taxas, impostos como o IPTU), contas de consumo (como EDP Bandeirante e Sabesp) que incidirem sobre o imóvel objeto deste contrato, mesmo que os lançamentos sejam efetuados em nome de terceiros, que não o do Locatário. O recibo de quitação a ser passado pelo Locador, por ocasião da devolução do imóvel, dependerá da apresentação dos comprovantes de pagamento das contas pelo Locatário.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O Locador será reembolsado pelo Locatário, dentro do prazo máximo de 05 (cinco) dias após a comunicação de eventual débito, de cada valor que tiver que despender caso seja compelido ao pagamento das despesas previstas nos parágrafos segundo e terceiro da cláusula décima terceira, assegurando-se ao Locador o direito de aplicar a cláusula décima segunda, se não ocorrer o reembolso.

PARÁGRAFO TRECEIRO - O Locatário se obriga a entregar ao Locador todo e qualquer aviso, correspondência, intimação, notificação, etc., que digam respeito ao imóvel locado, sob pena de responder pelos danos que causar sua desídia, respondendo, ainda, pelas multas e encargos que se acrescerem, independentemente de qualquer outra pena contratual estipulada.

### DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - Todas as multas que o Locatário der causa serão por ele pagas, inclusive as que possam ser oriundas de retenção de avisos de lançamento de impostos, taxas e contribuições de melhoria.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O auto de vistoria assinado neste ato pelo Locatário e anexado a esse contrato obriga-o, quando finda a locação, a devolver o imóvel no mesmo estado em que foi por ele recebido, ressalvados os desgastes do tempo e do uso normal da locação, aplicando-se a cláusula décima primeira para dirimir qualquer conflito resultante da vistoria.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O Locador dará recibo mensal da quitação do aluguel e, ao final do contrato, após a última vistoria para entrega das chaves (agendada pelas partes antes do término da relação locatícia), se tudo estiver em conformidade com o pactuado neste contrato, dará recibo com quitação total e irrestrita, liberando o Locatário de quaisquer ônus. Caso se constate alguma pendência, deverá se verificar quem por ela é responsável e, após isso, será fixado prazo de 05 (cinco) dias para que seja cumprida a obrigação (dar, fazer, não fazer ou pagar).

V.P.A.

G.E.

CRA-SP  
JURÍDICO



## CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

PARÁGRAFO TERCEIRO - A locação termina com a devolução das chaves, contra recibo de quitação fornecido pelo Locador ou representante seu devidamente autorizado, não se considerando como término o ato de abandono das chaves no local ou em qualquer outro lugar, nem a sua entrega a quem não seja ao Locador, mediante o aludido recibo de quitação. O Locatário apresentará, também, para findar a locação, os comprovantes de pagamento citados na Cláusula Décima Quarta.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - Se o pagamento do aluguel for efetuado com cheque, e este for devolvido, o Locatário, além de arcar com a multa por atraso no aluguel deverá pagar também as despesas bancárias que o fato gerar.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - O Locatário declara, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso identificados no relatório referente ao estado de uso e conservação do imóvel, o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo neste estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato, decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - O presente contrato rege-se pela Lei nº 8.666/93 e alterações, assim como pela lei 8.245/91 e alterações.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - Caso haja prorrogação tácita da locação e os alugueis não forem cobrados com o devido aumento, por lapso ou engano, isso não representará, de forma alguma, alteração da cláusula referente aos reajustes, devendo o Locatário pagar as diferenças tão logo estas lhe sejam devidamente quantificadas.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - Caso o imóvel venha a ser posto à venda, o Locatário permitirá, por escrito, que os interessados na compra o visitem em dia e hora previamente agendados, sob pena de multa no valor de 01 (um) aluguel vigente à época.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Preservar-se-á a prioridade e o direito de preferência de compra ao Locatário, pelo valor e condições propostas pelo proprietário do imóvel, restando claro que este contrato deverá ser respeitado e cumprido até seu término pelos terceiros adquirentes. O direito de preferência do Locatário caducará se não manifestada a sua aceitação integral à proposta de maneira inequívoca, no prazo de trinta dias.

W.P.A.

G.E.

CRA-SP  
JURÍDICO





## CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – No caso de falecimento do Locador, seus herdeiros se obrigarão ao cumprimento integral do contrato até seu término.

Por estarem justas e contratadas, depois de terem lido todas as cláusulas deste contrato, e com tudo estarem de pleno acordo, as partes assinam o presente instrumento em 02 vias de igual teor, elegendo o foro da Justiça federal de São José dos Campos para dirimirem dúvidas ou quaisquer questões sobre o que neste instrumento se obrigaram. Assinam, ainda, 02 testemunhas que a tudo presenciaram.

São José dos Campos, 01 de junho de 2014.

PAULO ROBERTO DE OLIVEIRA AZEVEDO  
Locador

CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO – CRASP  
Adm. Walter Sigollo  
Locatário

### Testemunhas:

1)   
RG: Adm. Reinaldo de Oliveira  
Gerente Executivo  
CPF: CRA-SP nº 113633

2)   
RG: 29159363-X  
CPF: 273 275 688 01

