



## CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

TERMO DE CONTRATO N° CT 0025/2013

Por este instrumento particular, as partes abaixo qualificadas ajustam o presente contrato de locação que se regerá de acordo com as cláusulas e condições seguintes:

**MAUÁ ADMINISTRAÇÃO E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.519.322/0001-53, com sede nesta cidade de Santos-SP, à Av. Ana Costa n.º 296 cj. 103, devidamente representada por seu sócio **Sr. JOÃO SIMÕES**, português, casado, empresário, portador do RG n.º 1.604.850 e do CPF/MF n.º 156.370.858/20., simplesmente denominada **LOCADORA**. e **CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO**, com sede na Rua Estados Unidos, 865/889, Jardim América, CEP 01427-001, São Paulo, SP, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ sob n.º 43.060.078/0001-04, neste ato representado por seu Presidente, o Sr. **WALTER SIGOLLO**, brasileiro, casado, Administrador, portador da cédula de identidade RG n.º 10155178 e inscrito no CPF sob n.º 671.458.098-34, doravante designado simplesmente denominado **LOCATÁRIO**.

### OBJETO:

O presente contrato tem por objeto a locação da Sala 14 do Edifício Mauá Center e 01 (uma) vaga de garagem no pavimento térreo do referido edifício o imóvel exclusivamente para fins **NÃO RESIDENCIAIS**, cuja locação se regerá pela Lei 8.245, 18 de outubro de 1991 e suas eventuais alterações.

### CLÁUSUMA PRIMEIRA – DO IMÓVEL

Localizado na à Av. Ana Costa, 296 1º andar - Campo Grande em Santos-SP





## CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

### CLÁUSULA SEGUNDA – DO ALUGUEL E PRAZO

**ALUGUEL:** Será de R\$ R\$ 1.780,00 (Um mil e setecentos e oitenta reais).  
Por mês

**VENCIMENTO:** Todo dia 10 (dez) de cada mês.

**PRAZO:** 48 (quarenta e oito) meses, com início em **09 de maio de 2013** e com o término em **08 de maio de 2017**.

### CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR E CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO

O valor da locação especificação na Cláusula Segunda é vencível todo dia 10 (dez) do mês subsequente. Esse pagamento e os demais dar-se-ão no escritório da mesma, à Av. Ana Costa n.º 296 cj. 103 em Santos-SP.

**Parágrafo primeiro** – O valor do aluguel indicado na Cláusula Segunda prevalecerá pelos primeiros 12 (doze) meses da locação e será reajustado pela variação ocorrida durante o período terminado, do Índice geral de Preços (IGP-M) da fundação Getúlio Vargas, ou por outro índice que o venha substituir. Se houver permissão legal, durante a vigência deste contrato, o aluguel será reajustado na frequência e percentual permitidos;

**Parágrafo segundo** - Qualquer pagamento recebido depois do dia do vencimento deverá ser considerado mera tolerância da **Locadora**, não significando novação ou modificação deste contrato, e sujeitará o locatário ao pagamento da multa moratória de 10% (Dez por centos), mais juros de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, correção monetária calculada pelos índices permitidos, além de, neste momento, autorizar a inclusão de seu nome no Serviço de Proteção ao Crédito (SPC) e outros;

**Parágrafo terceiro** – O Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel, despesas de condomínio; conta de energia elétrica e água, serão da inteira responsabilidade do **Locatário** que se compromete a pagá-los nos respectivos vencimentos, devendo apresentar mensalmente o comprovante de tais pagamentos a Locadora;

**Parágrafo quarto** - O **Locatário** será responsável pelas despesas e multas decorrentes de eventuais atrasos nos pagamentos dos encargos mencionados nesta Cláusula;







## CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

**Parágrafo quinto** – A falta de pagamento nos vencimentos supra determinados, de aluguéis e encargos por si só, constituirá o **Locatário** em mora, independente de qualquer Notificação, Interpelação ou Aviso Extrajudicial.

### CLÁUSULA QUARTA – DO ESTADO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

O **Locatário** recebe o imóvel descrito na Cláusula Primeira em bom estado de conservação, devendo mantê-lo nas mesmas condições, para assim entregá-lo ao término desta locação, conforme termo de Vistoria de Entrada, assinada pelas partes, e que passa a ser parte integrante deste contrato;

**Parágrafo primeiro** – É vedado introduzir quaisquer modificações no imóvel. As benfeitorias de quaisquer naturezas, reformas, construções ou acessões de interesse do **Locatário** dependem de consentimento antecipado e por escrito da **Locadora**, ficando elas, em quaisquer das hipóteses, incorporadas ao imóvel, independente de qualquer pagamento ou indenização, ou direito de retenção por parte do **Locatário**, podendo, no entanto, a **Locadora** exigir que o **Locatário** reponha o imóvel no estado em que se encontrava na época da vistoria de entrada;

**Parágrafo segundo** – Ao término da locação, após a emissão de Termo de Vistoria de Saída do Imóvel, desatendidos os reparos que forem solicitados, a **Locadora** mandará executar os serviços e reparações e/ou desfazimento do que foi agregado, por conta do **Locatário**, o qual já autoriza sua cobrança de imediato. Enquanto não estiverem concluídos esses serviços, continuará o **Locatário** obrigado ao pagamento dos aluguéis e encargos que se vencerem, mesmo não ocupando o imóvel.

### CLÁUSULA QUINTA – DA RENOVAÇÃO DO CONTRATO

Com antecedência mínima de até 30 (Trinta) dias do término deste Contrato, havendo interesse na continuação da locação, a Locadora fará proposta ao **Locatário** para renovação do Contrato, que poderá ser feito por meio de Termo Aditivo, de acordo com a Lei nº 8.666/93.

Não havendo acordo entre as partes sobre o novo aluguel e demais condições, o **Locatário** deverá desocupar o imóvel dentro de 30 (trinta) dias, pagando o aluguel reajustado pela variação do IGP-M do período vencido. Não sendo desocupado o





## CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

imóvel no prazo, o aluguel para os meses subseqüentes será aquele estabelecido neste contrato com as devidas correções previstas.

### CLÁUSULA SEXTA – DA RESCISÃO E MULTA

A rescisão deste contrato dar-se-á pela entrega das chaves à Locadora, após conclusão de todos os reparos apresentados no Termo de Vistoria da Saída do Imóvel;

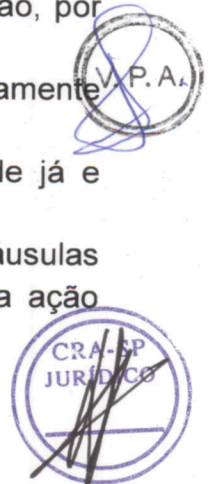
**Parágrafo primeiro** – Este contrato poderá ser rescindido a qualquer momento, por qualquer das partes, com aviso prévio de 30 (Trinta) dias à outra parte, e o pagamento de multa contratual por rescisão antecipada no valor de 03 (três) aluguéis vigentes na data da rescisão. O valor da multa será proporcional ao tempo que faltar para completar o prazo;

**Parágrafo segundo** – No caso de infração de qualquer outra cláusula deste contrato, a multa será de 03 (três) aluguéis mensais. É ressalvado, à parte inocente, o direito de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independente de qualquer outra finalidade judicial ou extrajudicial.

**Parágrafo terceiro** – O pagamento de quaisquer das multas não exime o **Locatário** do pagamento dos aluguéis devidos.

### CLÁUSULA SÉTIMA – DOS DEMAIS TERMOS E CONDIÇÕES

1. O presente contrato tem eficiência executiva para a competente cobrança judicial do crédito devido em razão de inadimplemento da obrigação ora assumida pelas partes;
2. É vedada a transferência do presente contrato, bem como a cessão da locação e o empréstimo do imóvel, no todo ou em partes, sem prévia autorização, por escrito, da **Locadora**.
3. As partes estão ciente e de acordo com os deveres contidos respectivamente nos artigos 22 e 23 da Lei 8.245/1990;
4. Encontrando-se o imóvel desocupado e abandonado autoriza-se desde já e imediata imissão da posse pela **Locadora**;
5. Caso seja necessário o ajuizamento de ação para fazer cumprir as cláusulas deste contrato, as partes concordam que tanto a notificação, quanto a ação







## CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

principal, o aviso e a citação sejam feitos mediante carta com aviso de recebimento, ou pelas demais formas do Código de Processo Civil, ficando a parte infratora responsável pelas despesas judiciais e honorários advocatícios estipulados em 20% (Vinte por cento);

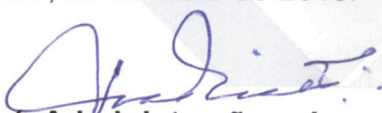
6. O **Locatário** autoriza a vistoria do imóvel pela **Locadora**, sempre que se assim o desejar, mediante dia e hora marcados com antecedência mínima de 2 (dois) dias;


### CLÁUSULA OITAVA – DO FORO

As partes elegem a Justiça Federal de São Paulo-SP, com expressa renúncia de qualquer outro foro por mais privilegiado seja, para dirimir qualquer questão oriunda do presente contrato, ou desta locação.

E por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e para um só efeito, na presença das testemunhas abaixo.


Santos, 20 de maio de 2013.


  
**Mauá Administração e Locação  
De Imóveis Ltda  
Sr. JOÃO SIMÕES  
LOCADORA**

  
**Conselho Regional de Administração de  
São Paulo  
Adm. Walter Sigollo  
LOCATÁRIO**



**TESTEMUNHAS:**

  
Nome: *Renata Faíças Pizarro Bunch*  
RG.: 30.590.772-4  
CPF.: 320.498.988-78

  
Nome: *Carlos Manoel Ferreira Reis*  
RG.: 39705.078-1  
CPF.: 396177.698-91

