



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BLUMENAU**

CONTRATO N° 10-04/12

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE CELEBRAM A CÂMARA MUNICIPAL DE BLUMENAU E IBIZA ADMINISTRADORA DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Em 20 (vinte) de setembro de 2012 (dois mil e doze), a **CÂMARA MUNICIPAL DE BLUMENAU**, com sede nesta cidade, na Praça Victor Konder, n° 02, 1° andar, inscrito no CNPJ sob o n° 83.184.226/0001-17, representada neste ato por seu Presidente, Sr. Jovino Cardoso Neto, e a empresa **Ibiza Administradora de Bens e Participações Ltda.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n° 76.858.265/0001-97, com sede na Rua Princesa Isabel de Bragança, n° 235, sala n° 1.201, Centro, Mogi das Cruzes/SP, neste ato representada pelo Sr. Fábio Sartorti, celebram o presente Contrato de Locação, conforme o Processo de Dispensa n° 10-04/2012 e de acordo com as disposições previstas na Lei 8.666/93 e alterações, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO

Locação de prédio de alvenaria, de três (3) pavimentos, sob n° 55 da rua XV de Novembro, além do prédio em alvenaria, com 04 pavimentos, que recebeu o n° 21 da alameda Duque de Caxias, ambos interligados e contendo área total construída de dois mil, quinhentos e três metros e quarenta e sete decímetros quadrados (2.503,47m²), registrado no 1° Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau sob matrícula n° R-8-3.920 e no cadastro imobiliário municipal sob o n° 21.629 e edificado em terreno localizado na esquina da rua 15 de Novembro com a alameda Duque de Caxias, contendo a



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BLUMENAU**

área de mil duzentos e noventa e cinco metros quadrados (1.295,00m²), fazendo frente em quinze metros e trinta e oito centímetros (15,38m) com o lado ímpar da rua 15 de Novembro, mais com a curva de concordância das ruas XV de Novembro e alameda Duque de Caxias, medindo na esquina a corda da curva de concordância três metros e vinte centímetros (3,20m); nos fundos, extrema em 3 (três) linhas, com terras de Centrais Elétricas de Santa Catarina S/A CELESC, a primeira de dezoito metros e quarenta e cinco centímetros (18,45m), a segunda de dois metros e quarenta e seis centímetros (2,46m) e a terceira de trinta metros e oitenta e cinco centímetros (30,85m); extremando, do lado direito em três (3) linhas, a primeira de vinte e nove metros e oitenta e seis centímetros (29,86m), a segunda que alarga o terreno em vinte e sete metros e vinte centímetros (27,20m) ambas com terras de Alice Sachtleben e a terceira de dezesseis metros e quinze centímetros (16,15m) com terras da Distribuidora Catarinense de Tecidos S/A; e, do lado esquerdo, extrema em trinta e oito metros e noventa e cinco centímetros (38,95m) com o lado ímpar da alameda Duque de Caxias, destinado ao funcionamento da nova sede da Câmara.

Parágrafo Único: A **LOCADORA** se compromete a finalizar a reforma do imóvel ora locado, conforme memorial descritivo básico da construção, parte integrante do presente contrato (Anexo 1).

CLÁUSULA SEGUNDA: DO PRAZO

A presente locação tem prazo determinado, com vigência a partir da 20 de dezembro de 2012 até 20 de dezembro de 2024, podendo ser prorrogado caso haja interesse mútuo entre as partes.



Parágrafo primeiro:

A **LOCATÁRIA** fará inspeção no imóvel locado após a conclusão da reforma pela **LOCADORA**, cujo término está previsto para **30/09/2012**, verificando se o mesmo se encontra em perfeito estado de limpeza e conservação, tanto no aspecto físico quanto estrutural, firmando termo de vistoria e se responsabilizando em entregá-lo nas mesmas condições que o recebeu.

Parágrafo segundo:

Caso não seja firmado novo contrato, e a **LOCATÁRIA** não restitua o imóvel observando as condições acima e completamente desocupado, será cobrado o valor da locação, acrescido de uma multa de 10% (dez por cento), até a efetiva devolução do imóvel, sem que isto implique renovação, mesmo que tácita, do contrato.

Parágrafo terceiro:

Se, terminado o prazo de locação descrito na cláusula segunda, e a **LOCATÁRIA** desejar continuar a locação, notificará a **LOCADORA** no prazo de 01 (um) ano a 06 (seis) meses de antecedência, do término do contrato, sendo que, para este fim, as partes irão compor novo acordo, firmando novo contrato, cujo prazo, condições e valores serão definidos na ocasião, pelas partes contratantes nos termos do que dispuser a lei a respeito.

CLÁUSULA TERCEIRA: DO PREÇO

O valor da locação é de R\$ 46.800,00 (quarenta e seis mil e oitocentos reais) mensais.



CLÁUSULA QUARTA: DO PAGAMENTO

O pagamento realizar-se-á mensalmente, no dia 20 (vinte) do mês subsequente ao da locação, mediante boleto bancário.

Parágrafo primeiro:

O primeiro aluguel deverá ser pago em 20/01/2013, referente ao mês de 12/2012, sendo que fica autorizada a **LOCATÁRIA** a promover as eventuais obras necessárias à perfeita utilização do imóvel a partir da assinatura do presente contrato.

Parágrafo segundo:

Caso eventualmente a **LOCATÁRIA** não efetue o pagamento do aluguel na data prevista, cada prestação de aluguel deverá ser paga acrescida de juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês e correção monetária calculada pelo IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo, ambos calculados por mês, além de multa contratual não compensatória de 2,00 % (dois por cento) sobre o total do débito.

Parágrafo terceiro:

Caso não haja pagamento de 03 (três) mensalidades de aluguel consecutivas ou 02 (duas) alternadas, a **LOCADORA** poderá citar, intimar ou notificar a **LOCATÁRIA**, mediante correspondência com aviso de recebimento, ou fac-símile, e-mail ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil, bem como ajuizar a competente ação de despejo ou cobrança/execução, previstas em lei.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BLUMENAU**

CLÁUSULA QUINTA: DO REAJUSTE

O preço do aluguel acima pactuado sofrerá reajuste a cada 12 (doze) meses de locação, calculado com base no IGPM da Fundação Getúlio Vargas acumulado no período.

Parágrafo Único:

O valor do aluguel devido poderá ser revisto a pedido da **LOCADORA**, a cada 5 anos a contar do início da locação, através de análise pela mesma comissão de avaliação do Poder Executivo responsável pela avaliação do valor locatício fixado ao imóvel ora locado, devendo ser levado em consideração pela aludida comissão o real valor de mercado do imóvel, observado o que dispuser a legislação a respeito do assunto.

CLÁUSULA SEXTA: DAS BENFEITORIAS

A **LOCATÁRIA** poderá fazer no espaço físico locado, às suas expensas, as modificações que julgar necessárias, desde que não afetem as estruturas do imóvel, mediante a autorização expressa da **LOCADORA**.

Parágrafo primeiro:

As benfeitorias introduzidas pela **LOCATÁRIA** ficarão fazendo parte integrante do imóvel, que é objeto deste instrumento, excetuadas apenas as que sejam removíveis que poderão ser retiradas do imóvel locado, por ocasião da entrega do imóvel propriamente dito.



Parágrafo segundo:

As benfeitorias necessárias introduzidas pela **LOCATÁRIA**, ainda que não autorizadas pela **LOCADORA** após a sua notificação para tanto, bem como as úteis não removíveis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o direito de retenção.

Parágrafo terceiro:

A **LOCADORA** será notificada pela **LOCATÁRIA** para que realize eventual benfeitoria necessária. Não iniciada pela **LOCADORA** a benfeitoria necessária no prazo de 30 (trinta) dias, a **LOCATÁRIA** realizará a obra por sua conta, reservando-se o direito de abater do valor da locação o valor despendido com a benfeitoria necessária.

Parágrafo quarto:

As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela **LOCATÁRIA**, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

Parágrafo quinto:

As adaptações e as benfeitorias removíveis (úteis ou voluptuárias) promovidas pela **LOCATÁRIA** deverão, ao término do presente instrumento, ser(em) desfeita(s) por conta exclusiva da **LOCATÁRIA**, restituindo o imóvel, que é objeto desse instrumento, ao estado em que se encontrava quando da locação.

Parágrafo sexto:

A instalação e remoção das benfeitorias serão feitas, à custa da **LOCATÁRIA**, desde que não impliquem prejuízo da parte civil do imóvel.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BLUMENAU**

Parágrafo sétimo:

Consideram-se benfeitorias úteis não incorporáveis ao imóvel, as que podem ser retiradas pela **LOCATÁRIA**, sem prejuízo da parte civil do imóvel, como as divisórias e os equipamentos condicionadores de ar, compostos de condensadores e evaporadoras, podendo ser instalados e retirados, à custa da **LOCATÁRIA**, sem qualquer prejuízo da parte civil do imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA: DA VISTORIA

A **LOCATÁRIA** faculta à **LOCADORA** o direito de examinar e vistoriar o imóvel, quando esta entender conveniente.

CLÁUSULA OITAVA: DA SUBLOCAÇÃO

A **LOCATÁRIA** não poderá sublocar, transferir ou emprestar o imóvel ora locado, no todo ou em parte, sem prévio e expresse consentimento da **LOCADORA**.

CLÁUSULA NONA: DA MULTA

Fica convencionada uma multa equivalente a 03 (três) meses de aluguel para a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, o que ensejará a imediata rescisão do mesmo. Convencionam, ainda, que esta



multa é cobrável executivamente e não implicará na dispensa de pagamento de custas processuais e honorários advocatícios.

CLÁUSULA DÉCIMA: DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel ora locado deverá ser entregue em perfeito estado de conservação, devendo a **LOCATÁRIA** assim restituí-lo quando findo ou rescindido este contrato, nos termos da cláusula décima primeira, parágrafo segundo, sob pena de responder integralmente por todas as despesas necessárias à recondução de suas características atuais, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DAS DESPESAS

Fica estabelecido que correrão por conta da **LOCATÁRIA**, durante o período de locação, previsto na cláusula segunda do presente instrumento, as seguintes despesas:

a) todos os tributos incidentes sobre o imóvel locado e as atividades nele exercidas, inclusive imposto predial e territorial urbano (IPTU);

b) todas as despesas de consumo de água, energia elétrica, seguro do imóvel e outras despesas ligadas ao uso do imóvel;

c) todas as despesas provenientes do não pagamento ou do atraso no pagamento de quantias sobre a responsabilidade da **LOCATÁRIA**;



d) todos os emolumentos devidos a órgãos administrativos, inclusive alvarás e outros certificados e autorizações de funcionamento.

Parágrafo primeiro:

Com exceção das obras necessárias, essenciais para a segurança do imóvel, todas as demais despesas ficarão por conta da **LOCATÁRIA**, que se obrigará a manter o imóvel e seus acessórios em perfeitas condições de higiene, limpeza e conservação.

Parágrafo segundo:

Obriga-se ainda a **LOCATÁRIA**, finda ou rescindida a locação, a efetuar, por sua exclusiva conta, os reparos necessários e nova pintura no imóvel, utilizando para isso profissionais competentes e materiais de primeira qualidade, devendo entregar o imóvel conforme acabamento e acessórios descritos no memorial descritivo básico da construção (Anexo I), que será acompanhado de fotos.

Parágrafo terceiro:

Caso a **LOCATÁRIA** não devolva o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu após o término do contrato, independentemente da multa prevista na cláusula nona, compromete-se a **LOCATÁRIA**, em prazo não superior a 30 (trinta) dias a contar de prévia notificação, a pagar todas as despesas apresentadas pela **LOCADORA** necessárias para que o imóvel volte a ter suas características primitivas dadas em locação, adicionadas de multa de 10% (dez por cento) do valor apurado, mais juros de 1% (um por cento) e correção monetária pelo INPC, aplicadas mensalmente sobre o valor total devido.



CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DO SEGURO

A **LOCATÁRIA** se compromete a fazer seguro do imóvel recebido em locação, contra os riscos de fogo e demais coberturas básicas do imóvel, em Seguradora de sua confiança, enquanto durar o presente contrato.

Parágrafo Primeiro

Se a **LOCATÁRIA** não cumprir com esta obrigação, a **LOCADORA** poderá efetivar o seguro por conta e ordem da **LOCATÁRIA**, hipótese em que se acrescentará o valor do prêmio ao aluguel.

Parágrafo Segundo

Fica assegurado à **LOCADORA** o direito de receber das seguradoras a indenização de seguro que deverá ser realizado pela **LOCATÁRIA** em favor da **LOCADORA**, que importem no valor suficientemente capaz de assegurar os reparos que venham a ocorrer no caso de sinistros.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes do presente contrato correrão por conta da seguinte dotação:

3.3.90.39.10 - Locação de imóveis.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTAS: DAS CONCESSÕES UNILATERAIS OU RECÍPROCAS

Quaisquer tolerâncias ou concessões



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BLUMENAU**

dadas por uma parte à outra não importarão alteração ou novação das disposições deste contrato, nem lhe criarão quaisquer direitos, ou ônus, mas configurarão apenas eventual liberalidade, salvo expressa previsão em contrário.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DA VINCULAÇÃO
DO CONTRATO**

Durante a vigência do presente contrato, a **LOCATÁRIA** e a **LOCADORA** ficarão vinculados por si, seus herdeiros e seus sucessores.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: DO FORO
CONTRATUAL**

As partes contratantes elegem o Foro desta Comarca de Blumenau, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E assim, por estarem certas e ajustadas, as partes contratantes assinam este Termo de Contrato de Locação, em 04 (quatro) vias de igual teor, na presença de duas (2) testemunhas.

Blumenau, 20 de setembro de 2012.

Jovino Cardoso Neto
Presidente da Câmara Municipal
de Blumenau

Fábio Sartorti
Representante da Ibiza
Administradora de Bens e
Participações Ltda.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BLUMENAU**

Testemunha 1

Ademar João Maiochi
Diretor Financeiro da Câmara
Municipal de Blumenau

Testemunha 2

Dulcenéia de Sousa Roepke
Pregoeira da Câmara Municipal
de Blumenau