Nº 02/2018

CONTRATO DE SUBLOCAÇÃO PARCIAL DE IMÓVEL COMERCIAL QUE ENTRE SI FAZEM O **CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO ESPÍRITO SANTO** E O **INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL - DEPARTAMENTO ESPÍRITO SANTO**, NA FORMA ABAIXO.

Pelo presente instrumento particular, de um lado, o **CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO ESPÍRITO SANTO**, autarquia federal de fiscalização do exercício profissional da arquitetura e urbanismo, criado pela lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010, com sede na rua Hélio Marconi, nº 58, Bento Ferreira, Vitória/ES, inscrito no CNPJ sob o nº 14.926.751/0001-48, neste ato representado por sua Presidente, **LIANE BECACICI GOZZE DESTEFANI**, brasileira, divorciada, portadora da Carteira de Identidade Profissional nº A51652-0/CAU e do CPF nº 102.616.667-54, residente e domiciliada na Rua Fortunato Abreu Gagno, nº 630, Jardim Camburi, Vitória/ES, a seguir denominada **SUBLOCADOR** ou **CAU/ES** e, de outro lado, o **INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL - DEPARTAMENTO do Espírito Santo**, associação civil sem objetivo econômico, inscrito no CNPJ sob o nº 27.252.642/0001-34, com sede na Rua Hélio Marconi, nº 58 (fundos), Bento Ferreira, Vitória/ES, neste ato representado por sua Presidente, **ROBERTA ROCHA DE TOLEDO PINHEIRO**, brasileira, casada, Arquiteta e Urbanista, portadora da Carteira Profissional CAUnº A35467-8 e do CPF nº 078.702.747-20, residente na Avenida Hugo Musso, nº1300/804, Praia da Costa, Vila Velha/ES, CEP 29101-286, doravante denominada **SUBLOCATÁRIA** ou **IAB/ES**, têm entre si certa e ajustada a formalização de **CONTRATO DE SUBLOCAÇÃO PARCIAL DE IMÓVEL COMERCIAL**, mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O **SUBLOCADOR**, por contrato de locação firmado em 15 de agosto de 2012, recebeu em locação, pelo prazo de 08 (oito) anos, o imóvel localizado na Rua Hélio Marconi, nº 58, Bento Ferreira, Vitória/ES, CEP 29050-690, registrado no RGI da 2ª Zona de Vitória, sob o nº 61544, livro 134, fl. 195 e junto ao município de Vitória com inscrição fiscal nº 2-3375609 e imobiliária nº 03.02.007.0445.001, com área total de 240,06 m² (duzentos e quarenta metros quadrados e seis centésimos de metro quadrado), constituído por uma casa térrea, sendo-lhe atribuído o direito de sublocá-lo, conforme previsto em sua cláusula décima quarta.

1.2. O **SUBLOCADOR** subloca parcialmente o imóvel ao **SUBLOCATÁRIO**, cabendo-lhe a área de 9,68 m² (nove metros quadrados e sessenta e oito centímetros quadrados), equivalente a 4,03% (quatro vírgula zero três por cento) da área total do imóvel, constituída por uma sala localizada nos fundos do imóvel.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE DA SUBLOCAÇÃO

2.1. A finalidade da sublocação é para funcionamento da sede do **SUBLOCATÁRIO.**

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DO ALUGUEL

3.1. O aluguel mensal devido pelo **SUBLOCATÁRIO** ao **SUBLOCADOR**, a partir de 02/04/2018, corresponde a R$ 408,47 (quatrocentos e oito reais e quarenta e sete centavos), incluídos os encargos com IPTU, água e energia elétrica, e será pago até o dia 10 de cada mês seguinte ao vencido. O pagamento deverá ser feito por meio de depósito na conta bancária nº 29894-8, agência nº 3790-7, do Banco do Brasil. O **SUBLOCADOR** emitirá recibo após o pagamento.

4. CLÁUSULA QUARTA – DO CRITÉRIO DE REAJUSTE:

4.1. O valor do aluguel será reajustado anualmente a contar da data-base 01/01/2018, observando-se a variação do IGP-M/FGV acumulado nos 12 (doze) meses imediatamente anteriores ou de outro índice que o substitua ou represente.

5. CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO DA SUBLOCAÇÃO

5.1. A sublocação vigorará inicialmente pelo prazo de 30 (trinta) meses, contados a partir de 02/04/2018, com vencimento em 30/09/2020.

5.2. O prazo supracitado poderá, a critério do **SUBLOCADOR** e mediante notificação encaminhada pelo **SUBLOCATÁRIO** ao **SUBLOCADOR**, com antecedência de 60 (sessenta) dias antes do vencimento do prazo de vigência, ser prorrogado, sob as mesmas condições ora pactuadas e mediante aluguel na ocasião convencionado pelas partes, na hipótese de o contrato originário de locação ser prorrogado.

6. CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO SUBLOCADOR

6.1. Em virtude do contrato ora formalizado, o **SUBLOCADOR**:

a) obriga-se a receber do **SUBLOCATÁRIO** as chaves do imóvel quando de sua desocupação, desde que o mesmo esteja em perfeito estado de funcionamento e conservação;

b) fica autorizado a examinar o imóvel sublocado quando julgar necessário, a qualquer tempo, comunicando previamente o **SUBLOCATÁRIO**;

c) fica autorizado a requisitar, a qualquer tempo, a desocupação do imóvel, mediante aviso prévio por escrito ao **SUBLOCATÁRIO**, com 90 (noventa) dias de antecedência, a fim de que seja feita a devida rescisão contratual, sem pagamento de quaisquer valores a título de multa ou perdas e danos.

6.2. O **SUBLOCATÁRIO**, por sua vez:

a) fica autorizado a proceder no imóvel sublocado as obras e adaptações que julgar conveniente ao exercício de sua atividade;

b) quando do término do prazo contratual, fica autorizado a retirar as benfeitorias por ele feitas e que achar conveniente, sem perdas ou prejuízos ao imóvel, devolvendo-o em seu estado original, caso solicitado pelo **SUBLOCADOR**, não fazendo jus a qualquer pagamento ou indenização pelas benfeitorias que não forem retiradas;

c) obriga-se a, salvo as deteriorações normais do tempo e do uso, manter o imóvel locado em perfeito estado de conservação e limpeza, devendo assim restituí-lo finda a locação;

d) não poderá transferir a sublocação ora estipulada, bem como não poderá sublocar ou emprestar o imóvel em questão;

e) não poderá, em hipótese alguma, utilizar-se do imóvel para quaisquer atividades contrárias às leis e aos bons costumes, sob pena do sublocador considerar rescindido o presente instrumento, sem prejuízo da aplicação das penalidades estabelecidas para situações de infração contratual;

f) fica autorizado a promover a qualquer tempo, a desocupação do imóvel, mediante aviso prévio por escrito ao **SUBLOCADOR**, com 90 (noventa) dias de antecedência, a fim de que seja feita a devida rescisão contratual, sem pagamento de quaisquer valores a título de multa ou perdas e danos;

g) fica autorizado a proceder ao registro deste contrato e de posteriores averbações perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, responsabilizando-se integralmente por todos os custos e providências necessárias para este fim.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DA MORA DO SUBLOCATÁRIO

7.1. A ausência de pagamento do aluguel na data estipulada na cláusula terceira dará ensejo à cobrança de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso e juros de mora de 1% a.m.

8. CLÁUSULA OITIVA – DO INADIMPLEMENTO OBRIGACIONAL

8.1. Ressalvada a hipótese consignada na cláusula sétima que ensejará a penalidade específica ali determinada, fica desde já estipulado que a parte que infringir quaisquer das obrigações consignadas neste contrato arcará com multa em valor equivalente a 02 (dois) aluguéis mensais vigentes por ocasião da notificação da infração, sem prejuízo de eventual rescisão contratual.

9. CLÁUSULA NONA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. A desapropriação do imóvel durante a vigência da sublocação ora avençada, desobrigará as partes de qualquer responsabilidade decorrente desse evento e implicará a rescisão de pleno direito do presente contrato, sem prejuízo do direito que eventualmente lhes assista de, individualmente, por sua inteira conta e risco, agir contra o Poder Expropriante, pretendendo a verba indenizatória que entender cabível.

9.2. Aplicam-se à presente locação as disposições da Lei 8.245/91, e as demais regras de direito privado.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO FORO

10.1. Fica eleito o Foro da Justiça Federal, seção Judiciária do Estado do Espírito Santo, Comarca da Capital, para dirimir quaisquer oriundas da execução deste contrato.

E, por estarem assim justos e contratados, as partem declaram que não constam débitos anteriores e firmam o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma na presença das testemunhas, para que produza os seus efeitos jurídicos legais.

Vitória, 02 de abril de 2018.

LIANE BECACICI GOZZE DESTEFANI
Presidente do CAU/ES

ROBERTA ROCHA DE TOLEDO PINHEIRO
Presidente do IAB/ES

TESTEMUNHAS:

Nome Legível: Marcelo Rios da Rocha

Assinatura: MRR

CPF: 022.862.347-41

Nome Legível: _____

Assinatura: _____

CPF: _____