



Alessandro Belchior®
SOLUÇÕES INTELIGENTES EM IMÓVEIS.

CONTRATO DE LOCAÇÃO

IMÓVEL: R. PEDRO BORGES, 20, VAGA 57 - CENTRO EMPRESARIAL
CLOVIS ROLIM - CENTRO

LOCADOR: IMOBILIÁRIA C.ROLIM LTDA

LOCATÁRIO: CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO CEARA
CAU CE

CONTRATO N° L015597/2023

ANO 2023.

LOCADOR(A)	LOCATÁRIO(A)	FIADOR(ES)

Alessandro Belchior Administração de Imóveis Ltda

- Av. Desembargador Moreira, 629 - Meireles - Fortaleza - Ceará - Brasil
- Agência Água Fria: Av. Washington Soares, 3777 Lj. 02A - Água Fria - Fortaleza - Ceará - Brasil
- Agência Centro/Bezerra: R. Pedro Borges, 33, Lj. 16 - Centro - Fortaleza - Ceará - Brasil
- Agência Virtual: www.alessandrobrelchior.com.br
abi@alessandrobrelchior.com.br
Tel/whatsapp: +55 (85) 3466.4343

5



Alessandro Belchior®
SOLUÇÕES INTELIGENTES EM IMÓVEIS.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE VAGA DE GARAGEM AUTÔNOMA

IMOBILIÁRIA C.ROLIM LTDA, CNPJ N° 07.196.918/0001-05, COM SEDE NESTA CIDADE, locador(a) neste ato representado por seu bastante procurador, abaixo assinado, e, CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO CEARA CAU CE, CNPJ N° 14.929.252/0001-04, COM SEDE NESTA CIDADE A RUA DO ROSARIO, 77, SALAS 702, 703, 704 E 705, CEP: 60.055-902 - CENTRO, NESTE ATO REPRESENTADO POR SEU PRESIDENTE LUCAS RIBEIRO ROZZOLINE MUNIZ, BRASILEIRO, SOLTEIRO, ARQUITETO, INSCRITO NO CPF SOB N° 019.965.783-16, RG 200013012038 SSP/CE locatário(a), têm, justo e contratado a locação de vaga de garagem autônoma com as seguintes cláusulas:

1ª: DAS CONDIÇÕES DA VAGA: - O(A) locatário(a) recebe em locação, a vaga de garagem autônoma localizada a RUA PEDRO BORGES, 20 VAGA 57 - CENTRO EMPRESARIAL CLOVIS ROLIM - CENTRO, em ótimas condições de higiene, limpeza e se obriga a devolvê-la nesse mesmo estado, ao final da locação, sem direito a indenização ou retenção da mesma por qualquer benfeitoria, ainda que necessária e/ou úteis.

2ª: DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO: - A presente locação destina-se exclusivamente para estacionamento de veículo não podendo o(a) locatário(a), em qualquer hipótese, mudar sua destinação sem o consentimento prévio e expresso do(a) locador(a).

PARÁGRAFO PRIMEIRO: - É vedado ao(a) locatário(a) manter inutilizada a vaga ora locada por mais de 30 (trinta) dias.

3ª: DO PRAZO DA LOCAÇÃO: - O prazo da locação é de 5 (CINCO) meses começando no dia 07/08/2023 e terminando no dia 06/01/2024 quando o(a) locatário(a) se obriga a devolver a vaga nas condições em que a recebeu, independentemente de qualquer aviso judicial ou extra-judicial, ficando de logo notificado(a).

4ª: DO VALOR E PAGAMENTO DO ALUGUEL: - O aluguel mensal livremente convencionado, nesta data, é de R\$ 350,00 (TREZENTOS E CINQUENTA REAIS).

PARÁGRAFO PRIMEIRO: - O aluguel e acessórios da locação, encargos, taxas, taxa de cobrança bancária ou equivalente, tributos de qualquer natureza, inclusive seguro complementar, vencem no último dia útil de cada mês e serão pagos na sede da ADMINISTRADORA, sempre dentro do horário bancário, cujo endereço se encontra impresso neste CONTRATO, independente de qualquer aviso ou cobrança ou em outro local por ela indicado, em REAIS. Qualquer reclamação deverá ser feita antes da data do vencimento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: - O aluguel acima pactuado será reajustado, automaticamente, na periodicidade mínima determinada pela legislação vigente à data de sua celebração, aplicando-se na proporção da variação do IGP-M(FGV), ou em sua falta pelo IGP-DI(FGV), não sendo este calculado, por qualquer índice de preço, oficial ou não, que reflita a variação dos preços, no período do reajuste. A aplicação do reajuste só acontecerá caso o índice a ser utilizado seja apurado positivo, nunca podendo ser aplicado para reduzir o valor do aluguel.

LOCADOR(A)	LOCATÁRIO(A)	FIADOR(ES)

- Av. Desembargador Moreira, 629 - Meireles - Fortaleza - Ceará - Brasil
 - Agência Água Fria: Av. Washington Soares, 3777 Lj. 02A - Água Fria - Fortaleza - Ceará - Brasil
 - Agência Centro/Bezerra: R. Pedro Borges, 33, Lj. 16 - Centro - Fortaleza - Ceará - Brasil
 - Agência Virtual: www.alessandrobrelchior.com.br
- abi@alessandrobrelchior.com.br
Tel/whatsapp: +55 (85) 3466.4343

5



PARÁGRAFO TERCEIRO: - Se, em virtude de lei subsequente, vier a ser admitida a correção do valor do aluguel em periodicidade inferior à prevista na legislação vigente, à época de sua celebração, concordam as partes, desde já, e em caráter irrevogável, que a correção do aluguel e o seu indexador passará automaticamente a ser feita no menor prazo que for permitido pela lei posterior.

PARÁGRAFO QUARTO: - Em caso de mora do locatário quanto ao pagamento do aluguel e encargos locatícios, qualquer que seja o atraso, o débito será acrescido da multa moratória de 20% sobre o seu valor total, de juros moratórios de 1% ao mês, contados dia a dia, de correção monetária calculada pelos mesmos índices previstos nesta cláusula, além de honorários advocatícios, de 10% sobre o valor total do débito, se administrativa a cobrança, e de 20% se judicial. No caso de purgação da mora, em juízo, o(a) locatário(a) também pagará, além da multa e dos juros, os honorários advocatícios e custas processuais.

PARÁGRAFO QUINTO: - Fica desde já estabelecido que o recebimento do aluguel e/ou dos demais encargos referidos nas cláusulas 4ª e 8ª fora do prazo fixado, constituirá ato de mera tolerância, do qual não se poderá inferir novação do ajustado.

PARÁGRAFO SEXTO: - Quando o contrato for firmado após o dia 1º (primeiro), o(a) locatário(a) pagará o aluguel do mês inicial correspondente, na proporção dos dias locados, de modo que, obrigatoriamente, o vencimento do aluguel ocorra no último dia útil de cada mês.

PARÁGRAFO SÉTIMO: Na hipótese do(a) Locatário(a) ficar em atraso, quanto ao pagamento do aluguel e/ou encargos locatícios, fica desde já ciente que, juntamente com seus fiadores poderão ter seus nomes negativados no SPC, SERASA, ou qualquer outro órgão de negativação quanto ao crédito.

5ª: DO IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE (IRRF): Nas locações onde para cumprimento da legislação e normas tributárias, seja concedido a(o) Locatário(a) desconto no aluguel relativo ao IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) em conformidade com as alíquotas previstas na tabela de Imposto de Renda divulgada pela Receita Federal do Brasil, ficará o(a) mesmo(a) obrigado(a) a RECOLHER e APRESENTAR mensalmente junto à Administradora as guias DARFs (Documento de Arrecadação de Receitas Federais) devidamente pagas até o dia 23 do mês subsequente ao aluguel vencido.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Além da obrigação estipulada no parágrafo anterior, deverá o(a) Locatário(a) apresentar anualmente a DIRF (DECLARAÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE) relativa ao exercício anterior até o dia 05 (cinco) do mês de MARÇO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O não cumprimento desta cláusula configurará infração contratual, implicando nas cominações previstas na Cláusula 9ª do presente instrumento contratual, quanto à aplicação de MULTA correspondente a 03 (três)

LOCADOR(A)	LOCATÁRIO(A)	FIADOR(ES)

- Av. Desembargador Moreira, 629 – Meireles – Fortaleza – Ceará – Brasil
- Agência Água Fria: Av. Washington Soares, 3777 Lj. 02A – Água Fria – Fortaleza – Ceará – Brasil
- Agência Centro/Bezerra: R. Pedro Borges, 33, Lj. 16 – Centro – Fortaleza – Ceará – Brasil
- Agência Virtual: www.alessandrobrelchior.com.br
abi@alessandrobrelchior.com.br
Tel/whatsapp: +55 (85) 3466.4343



Alessandro Belchior®
SOLUÇÕES INTELIGENTES EM IMÓVEIS.

aluguéis vigentes à época da infração, além de ser considerada rescindida a locação independente de qualquer aviso ou notificação.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Sem prejuízo do disposto no Parágrafo supra, o(a) Locatário(a) responderá por eventuais prejuízos que o(a) Locador(a) poderá vir a ter em razão do descumprimento das obrigações previstas nesta Cláusula, a exemplo de multas, juros e demais despesas oriundas de notificações ou autuações aplicadas pela Receita Federal, sem prejuízos de eventuais perdas e danos a serem apuradas através da competente ação judicial, além de ficar configurado crime de apropriação indébita.

6ª: HONORÁRIOS: - Na hipótese de ação de reintegração de posse ou de qualquer outra que o(a) locador(a) necessite ajuizar contra o(a) locatário(a) fica ajustado entre as partes que os honorários do advogado do(a) locador(a) serão sempre de 20% (vinte por cento) sobre o montante devido ou o valor da causa.

7ª: DOS ENCARGOS INERENTES À LOCAÇÃO: - O(A) locatário(a) é obrigado(a) a satisfazer, às suas custas, sem direito a qualquer indenização ou ressarcimento por parte do(a) locador(a), as taxas, encargos e tributos que oneram ou venham a onerar a vaga ora locada, inclusive imposto predial, condomínio normal ou extraordinário (que não sejam de responsabilidade do proprietário de acordo com a Lei 8.245/91).

PARÁGRAFO PRIMEIRO: - A diferença de impostos, taxas, condomínios, multas ou acréscimos a que o(a) inquilino(a) der causa, será paga pelo(a) mesmo(a).

PARÁGRAFO SEGUNDO: - No caso da não existência de um Condomínio formal, o(a) locatário(a) será obrigado(a) a pagar o rateio de todas as despesas para o funcionamento, manutenção e segurança de onde se localiza a vaga de garagem, nos mesmos moldes do Condomínio formal.

8ª: DOS IMPEDIMENTOS DO LOCATÁRIO: - O(A) locatário(a) não poderá, sem o consentimento prévio e expresso do(a) locador(a), ceder, transferir, emprestar ou sublocar, no todo ou em parte, a vaga locada, não lhe sendo ainda permitido a colocação ou guarda de qualquer objeto no espaço locado. Também, não lhe é permitido fazer quaisquer instalações, adaptações, benfeitorias ou obras sem autorização expressa do(a) locador(a). Estas, uma vez permitidas e executadas, aderirão desde logo, não fazendo jus ao(a) locatário(a) qualquer indenização. Fica o(a) Locatário(a), desde já ciente que o eventual silêncio ou a inércia do(a) Locador(a) não traduzirão consentimento tácito.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: - Fica facultado ao Locador(a), exigir a remoção das benfeitorias introduzidas pelo(a) Locatário(a), as suas expensas dele(a), e a devolução da vaga no estado que foi recebido, quando lhe convier.

PARÁGRAFO SEGUNDO: PARA LOCAÇÕES EM EDIFÍCIOS, CONDOMÍNIOS, CENTROS COMERCIAIS, EDIFICAÇÕES MULTIFAMILIARES OU EQUIVALENTES: A vaga desta locação faz parte integrante do condomínio onde se localiza, ficando por consequência, o(a) locatário(a) subordinado(a) às disposições previstas na CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO,

LOCADOR(A)	LOCATÁRIO(A)	FIADOR(ES)



obrigando-se a respeitá-la, acatando ainda, integralmente, as deliberações aprovadas nas ASSEMBLÉIAS GERAIS, da mesma forma quanto ao REGULAMENTO INTERNO, que fica sendo do seu pleno conhecimento, valendo como se aqui estivesse transcrito.

9ª: DA MULTA CONTRATUAL (CLÁUSULA PENAL): - Fica estipulada a multa de 03 (três) alugueis vigentes à época da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, reservado à parte inocente a faculdade de considerar simultaneamente rescindida a locação independentemente de qualquer formalidade legal. A multa será sempre paga integralmente, seja qual for o tempo já decorrido do presente contrato. Qualquer estrago ocasionado à vaga ou em suas instalações, bem como, as despesas que o(a) locador(a) tiver que efetuar, por eventuais modificações feitas na mesma pelo(a) locatário(a), não estão compreendidas na multa estipulada nesta cláusula mas serão cobradas à parte.

10ª: DA RENOVAÇÃO DO CONTRATO: - Findo o presente contrato, se o(a) locatário(a) não entregar a vaga, o aluguel será reajustado de acordo com a legislação vigente, sem prejuízo do direito do(a) locador(a) de requerer judicialmente a retomada da mesma.

11ª: DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL: - Caso a locação já estiver por prazo indeterminado, o(a) locatário(a) ao pretender desocupar a vaga ora locada e rescindir o contrato, se obriga a notificar por escrito a ADMINISTRADORA no prazo mínimo de 30(trinta) dias de antecedência da data da restituição da mesma, sob pena de pagar quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos vigentes.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Finda, extinta ou rescindida a locação, por qualquer motivo, obriga-se o(a) locatário(a) a formalizar a devolução da vaga de garagem no escritório da ADMINISTRADORA, juntamente com os comprovantes de quitação das despesas de condomínio e imposto predial. Nessa oportunidade, será o imóvel vistoriado por funcionários da ADMINISTRADORA a fim de se verificar suas condições, ficando o(a) locatário(a) obrigado(a) a pagar as indenizações pelos danos que forem constatados por culpa direta ou indireta.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se o(a) Locatário(a), usando da faculdade que lhe confere o artigo 571 do Código Civil, devolver o imóvel locado antes do vencimento do prazo ajustado na Cláusula 3ª: **DO PRAZO DA LOCAÇÃO**, pagará ao(a) LOCADOR(A) a multa compensatória correspondente a três (03) alugueis vigentes a época, a ser cobrada em ação de execução, e que será reduzida proporcionalmente ao tempo do contrato já cumprido.

12ª: DA GARANTIA: - As partes elegem como garantia a caução no valor de **R\$ 1.050,00 (MIL E CINQUENTA REAIS)**. Ao final da locação, cumpridas todas as obrigações contratuais, pelo(a) locatário(a), a importância supra será devolvida ao(a) mesmo(a) conforme o Art. 38 Parágrafo 2º da Lei 8.245/91. Após cobrados os débitos por ventura existentes, e estes sejam superiores ao valor da caução, o(a) locatário(a) deverá pagar a diferença, sob pena de sofrer os efeitos da

LOCADOR(A)	LOCATÁRIO(A)	FIADOR(ES)

- Av. Desembargador Moreira, 629 - Meireles - Fortaleza - Ceará - Brasil
- Agência Água Fria: Av. Washington Soares, 3777 Lj. 02A - Água Fria - Fortaleza - Ceará - Brasil
- Agência Centro/Bezerra: R. Pedro Borges, 33, Lj. 16 - Centro - Fortaleza - Ceará - Brasil
- Agência Virtual: www.alessandrobrelchior.com.br
abi@alessandrobrelchior.com.br
Tel/whatsapp: +55 (85) 3466.4343



Alessandro Belchior®
SOLUÇÕES INTELIGENTES EM IMÓVEIS.

ação judicial competente caso não efetue o pagamento, outrossim caso os débitos apurados sejam inferiores a caução, a diferença lhe será devolvida.

13ª: DA VISTORIA: - O(A) locatário(a) se compromete a permitir que o(a) locador(a), seu procurador, prepostos ou ainda pessoas interessadas em adquirir a vaga, vistoriem a mesma, devendo esta vistoria ocorrer no horário diurno, devidamente autorizada pelo(a) locatário(a), e no caso da vistoria por pessoas interessadas em adquirir a mesma, só após caducado o prazo de preferência de compra do(a) locatário(a).

14ª: DOS FATOS SUPERVENIENTES: - Em caso de desapropriação, incêndio ou qualquer outro fato que torne impeditiva a continuidade da locação, e que não tenha resultado da ação ou omissão das partes contratantes, considerar-se-á extinta a locação, de pleno direito, sem que seja imputada indenização, a qualquer título, reciprocamente.

15ª: DA CONFORMIDADE COM LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS: - A empresa Alessandro Belchior Administração de Imóveis Ltda declara seu compromisso com a proteção de dados pessoais, informando que cumprirá a Lei Geral de Proteção de Dados e as orientações e regulamentações da Autoridade Nacional de Proteção de Dados, protegendo todos os dados pessoais tratados em razão deste contrato de locação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Em respeito à Lei Geral de Proteção de Dados e para manter transparência com os titulares de dados, as atividades de tratamento de dados pessoais serão realizadas apenas para as finalidades previstas no objeto deste contrato, sendo vedada a realização de tratamento em desconformidade com este contrato e com a LGPD.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Nesse sentido, o titular está ciente de que seus dados poderão ser compartilhados com: Receita Federal, Condomínio, Poder Judiciário, Cartório, SPC, SERASA e outros para fins de cumprimento das disposições contratuais ou por obrigação legal.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O presente contrato está em conformidade com as bases legais previstas no art. 7º, II, V, VI e X da Lei Geral de Proteção de Dados, ou seja, para cumprimento de obrigação legal ou regulatória pela Administradora, como por exemplo o Código Civil e a Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato), execução ou procedimento relacionados ao contrato e para exercício regular de direitos em processo judicial, administrativo ou arbitral e, por fim, para a proteção do crédito.

PARÁGRAFO QUARTO: A Administradora declara que adotará boas práticas em proteção de dados e medidas preventivas, administrativas e de segurança da informação para proteger os dados pessoais de acordo com a Lei Geral de Proteção de Dados e as regulamentações da ANPD.

PARÁGRAFO QUINTO: A Administradora respeita os direitos dos titulares de dados, tais como o direito de correção de dados incompletos, inexatos ou desatualizados e outros previstos na Lei Geral de Proteção de Dados.

LOCADOR(A)	LOCATÁRIO(A)	FIADOR(ES)

- Av. Desembargador Moreira, 629 – Meireles – Fortaleza – Ceará – Brasil
 - Agência Água Fria: Av. Washington Soares, 3777 Lj. 02A – Água Fria – Fortaleza – Ceará – Brasil
 - Agência Centro/Bezerra: R. Pedro Borges, 33, Lj. 16 – Centro – Fortaleza – Ceará – Brasil
 - Agência Virtual: www.alessandrobrelchior.com.br
- abi@alessandrobrelchior.com.br
Tel/whatsapp: +55 (85) 3466.4343



Alessandro Belchior®
SOLUÇÕES INTELIGENTES EM IMÓVEIS.

PARÁGRAFO SEXTO: Em caso de dúvidas ou para exercícios dos direitos dos titulares, você poderá entrar em contato com o nosso encarregado de dados, por meio do canal: gecilene@alessandrobrelchior.com.br

PARÁGRAFO SÉTIMO: A empresa Alessandro Belchior Administração de Imóveis Ltda esclarece que, caso aconteça incidente com os dados, a Administradora seguirá os procedimentos e orientações da Autoridade Nacional de Proteção de Dados, bem como o disposto no art. 48 da LGPD.

16ª: DAS EVENTUAIS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS: - Eventuais alterações contratuais de interesse do(a) LOCATÁRIO(A), e por este(a) solicitado(a) junto à ADMINISTRADORA, desde que, de comum acordo com o LOCADOR(A), viabilizar-se-á por meio de Aditivo, mediante o pagamento pelo(a) LOCATÁRIO(A) à ADMINISTRADORA do valor correspondente a 30% sobre o valor do aluguel pelo serviço de elaboração do mesmo.

17ª: DO FORO: - Para dirimir possíveis dúvidas ou controvérsias oriundas do presente contrato, as partes elegem o Foro da Comarca de Fortaleza (Ce), com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente contrato, em duas vias, de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

Alessandro Belchior Administração de Imóveis Ltda

Fortaleza, 18 de agosto de 2023.

LOCADOR(A):

Germano Botelho Belchior
Diretor Superintendente

LOCATÁRIO(A):

Germano Botelho Belchior
CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO CEARA CAU CE

TESTEMUNHAS:

Nome: LEONARDO DAVID RIBEIRO

CPF: 012.747.633-47

End.: RUA SÃO PAULO, 1886 APTO 305 - JACARECANGA

Nome: RAIMUNDO WAGNER CARVALHO DA SILVA

CPF: 03638342346

End.: RUA CARIRIAÇU, 379 - JACARECANGA

LOCADOR(A)	LOCATÁRIO(A)	FIADOR(ES)