



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

LOCADORA: CONSTRUTORA HEMA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº **08.566.846/0001-03**, com sede na Av. João Maurício, nº 1041, Manáira, João Pessoa/PB, neste ato representada pelo seu sócio o Sr. **HERBERT MAIA DE CASTRO**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob o nº 131.884.704-44, residente e domiciliado nesta cidade, podendo ser representado neste ato por seu(s) procurador(es), Sr. Rodrigo Aquino Maia de Castro, brasileiro, casado, engenheiro, portador do CPF nº 036.002.404-12 e Carteira de Identidade nº 2.464.294 – SSP/PB ou Karine Aquino Maia de Castro Ruffo, brasileira, casada administradora, portadora do CPF nº 031.117.754-96 e Carteira de Identidade nº 1636574 – SSP/PB, na forma de seus atos constitutivos, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**.

LOCATÁRIO: CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DA PARAÍBA – CAU/PB, autarquia federal, inscrita no CNPJ sob o nº **14.918.711/0001-54**, com sede na Av. Rio Grande do Sul, nº 1345, salas 803, 804, 805 e 806, Evolution Business Center, Bairro dos Estados, João Pessoa/PB, neste ato representado por seu Presidente, **RICARDO VICTOR DE MENDONÇA VIDAL**, brasileiro, arquiteto e urbanista, portador do Registro CAU nº **A36364-2**, CPF nº **027.572.644-43**, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO**.

IMÓVEL: Imóvel comercial situado na **Av. Rio Grande do Sul, nº 1345, salas 803, 804, 805 e 806, Evolution Business Center, Bairro dos Estados, João Pessoa/PB**.

As partes acima qualificadas resolvem celebrar o presente **Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial**, mediante as cláusulas e condições seguintes, observada a Lei nº 8.245/1991, a legislação civil aplicável, a legislação tributária vigente e demais normas pertinentes.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O presente contrato tem por objeto a locação, pela LOCADORA ao LOCATÁRIO, do imóvel comercial acima identificado, composto pelas salas **803, 804, 805 e 806**, localizado no **Evolution Business Center**, destinado ao funcionamento das atividades institucionais e administrativas do Conselho de Arquitetura e Urbanismo da Paraíba – CAU/PB.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto deste contrato destina-se exclusivamente ao uso **comercial e institucional**, para funcionamento da sede administrativa do LOCATÁRIO, sendo vedada a alteração de sua finalidade sem prévia e expressa anuência da LOCADORA.

Parágrafo único. O LOCATÁRIO obriga-se a utilizar o imóvel em conformidade com sua finalidade institucional, observadas as normas condominiais, urbanísticas, sanitárias, de segurança, acessibilidade, prevenção contra incêndio e demais normas aplicáveis.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA

O prazo de vigência da presente locação será de **60 (sessenta) meses**, iniciando-se em **09 de julho de 2026** e encerrando-se em **08 de julho de 2031**, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.



Parágrafo primeiro. Findo o prazo contratual, a renovação da locação dependerá de manifestação expressa das partes e da formalização de novo instrumento ou termo aditivo, observada a legislação aplicável e o interesse público do LOCATÁRIO.

Parágrafo segundo. A permanência do LOCATÁRIO no imóvel após o término do prazo contratual, sem oposição expressa da LOCADORA e sem formalização de novo ajuste, não implicará renovação automática por igual período, sujeitando-se a situação às regras legais pertinentes.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR DO ALUGUEL

O aluguel mensal será de **R\$ 7.813,34 – sete mil, oitocentos e treze reais e trinta e quatro centavos** – correspondente ao valor anteriormente praticado de **R\$ 7.103,04**, acrescido de reajuste negociado de **10%**.

Parágrafo primeiro. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente pelo LOCATÁRIO à LOCADORA, até o dia **09 de cada mês**, mediante boleto bancário, depósito, transferência ou outro meio formalmente indicado pela LOCADORA e aceito pelo LOCATÁRIO.

Parágrafo segundo. O pagamento dependerá da regular liquidação da despesa, conforme as normas administrativas e financeiras aplicáveis ao LOCATÁRIO, sem prejuízo do cumprimento da data pactuada, desde que a LOCADORA apresente tempestivamente a documentação necessária.

Parágrafo terceiro. O valor mensal pactuado compreende a remuneração pela locação do imóvel, não se confundindo com as despesas condominiais, tributos imobiliários e encargos de consumo que, quando cabíveis, serão tratados em cláusula própria.

CLÁUSULA QUINTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes deste contrato correrão à conta da seguinte dotação orçamentária do LOCATÁRIO:

Conta: 6.2.2.1.1.01.04.04.010 – Locação de Bens Imóveis
Centro de Custo: 4.02.03 – Gerência Administrativa
Atividade: Manutenção e Aprimoramento dos Processos Administrativos e Financeiros do Conselho

Parágrafo único. Para os exercícios subsequentes, as despesas ficarão condicionadas à existência de dotação orçamentária própria e suficiente, a ser consignada nos respectivos orçamentos anuais do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE

O aluguel será reajustado anualmente, observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, com base na variação do índice geral de preços de mercado – IGPM e na falta deste, com base na variação do índice nacional de preços ao consumidor **INPC**.



Parágrafo primeiro. O reajuste somente será aplicado se positivo, vedada a aplicação de índice negativo para redução automática do valor contratual, salvo acordo expresso entre as partes ou determinação legal.

Parágrafo segundo. Na hipótese de extinção dos índices previstos, alteração substancial de sua metodologia ou impossibilidade de sua utilização, as partes poderão pactuar novo índice oficial que reflita, de forma razoável, a variação inflacionária do período.

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS TRIBUTOS, ENCARGOS E DESPESAS DO IMÓVEL

Além do aluguel mensal, caberá ao LOCATÁRIO, enquanto vigente a locação, o pagamento das despesas ordinárias de condomínio, consumo de energia elétrica, água, esgoto, taxas de coleta de resíduos, IPTU e demais encargos diretamente relacionados ao uso e fruição do imóvel, desde que legalmente exigíveis e devidamente comprovados.

Parágrafo primeiro. Os encargos de IPTU e taxas municipais incidentes sobre o imóvel serão de responsabilidade do LOCATÁRIO durante o período da locação, devendo ser apresentados pela LOCADORA os documentos necessários para pagamento, conferência e comprovação.

Parágrafo segundo. As despesas extraordinárias de condomínio, obras estruturais, benfeitorias necessárias de responsabilidade do proprietário e encargos que não decorram do uso ordinário do imóvel permanecerão sob responsabilidade da LOCADORA, salvo disposição legal ou ajuste expresso em sentido diverso.

Parágrafo terceiro. A LOCADORA deverá fornecer ao LOCATÁRIO, sempre que solicitado, os comprovantes e documentos necessários à verificação dos valores cobrados.

CLÁUSULA OITAVA – DA REFORMA TRIBUTÁRIA, IBS/CBS E EVENTUAIS ALTERAÇÕES LEGAIS

As partes declaram ciência de que a legislação tributária nacional passou por alterações decorrentes da Reforma Tributária, especialmente quanto à instituição do **Imposto sobre Bens e Serviços – IBS** e da **Contribuição sobre Bens e Serviços – CBS**, inclusive com regras específicas para operações de locação, cessão onerosa ou arrendamento de bens imóveis, quando o locador estiver sujeito ao regime aplicável.

Parágrafo primeiro. O valor do aluguel pactuado neste contrato foi negociado considerando o cenário jurídico e econômico vigente na data da contratação, abrangendo os custos ordinários da locação e os tributos próprios incidentes sobre a receita da LOCADORA, na forma da legislação aplicável.

Parágrafo segundo. A criação, a majoração, a alteração ou a extinção de tributos ou encargos legais incidentes sobre a receita decorrente desta locação – inclusive o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), instituídos pela Emenda Constitucional nº 132/2023 e disciplinados pela legislação complementar aplicável –, com repercussão comprovada sobre o valor pactuado, ensejará a revisão do aluguel,

para mais ou para menos, na exata medida dessa repercussão, de modo a preservar o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, observado o art. 134 da Lei nº 14.133/2021.

Parágrafo terceiro. Para os fins do parágrafo anterior, a parte interessada deverá apresentar requerimento formal acompanhado de demonstrativo de cálculo e da documentação comprobatória da incidência, majoração, alteração, extinção ou desoneração tributária, cabendo ao LOCATÁRIO promover a análise administrativa, contábil e jurídica pertinente, com observância das normas orçamentárias e financeiras aplicáveis à Administração Pública. O procedimento será concluído, mediante decisão fundamentada, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados do protocolo do requerimento, prorrogável uma única vez, motivadamente, por até 30 (trinta) dias.

Parágrafo quarto. Reconhecida a efetiva repercussão econômico-financeira, a revisão será formalizada por termo aditivo próprio no prazo de até 30 (trinta) dias, vedado o repasse automático de valores antes da conclusão do procedimento administrativo correspondente. O LOCATÁRIO adotará as providências de adequação orçamentária necessárias, na forma da legislação financeira, sem que eventual pendência dessas providências afaste o reconhecimento do direito à revisão ou altere a data de referência dos efeitos financeiros, ficando a forma de compensação ou pagamento das diferenças condicionada ao termo aditivo e à observância das normas legais, orçamentárias e financeiras aplicáveis.

Parágrafo quinto. Os efeitos financeiros da revisão retroagirão à data da efetiva repercussão sobre o contrato, apurada no processo administrativo, e as diferenças serão atualizadas monetariamente pelo índice previsto na Cláusula Sexta até a data da efetiva compensação ou pagamento, na forma definida no termo aditivo, observadas as normas legais, orçamentárias e financeiras aplicáveis.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

São obrigações do LOCATÁRIO:

- a) pagar pontualmente o aluguel e os encargos sob sua responsabilidade;
- b) utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade prevista neste contrato;
- c) conservar o imóvel em boas condições de uso, higiene, limpeza e segurança;
- d) cumprir as normas condominiais e legais aplicáveis;
- e) permitir à LOCADORA, mediante prévio agendamento, a realização de vistorias no imóvel;
- f) comunicar à LOCADORA, com brevidade, a ocorrência de danos, defeitos ou necessidades de reparo de responsabilidade da proprietária;
- g) restituir o imóvel, ao término da locação, no estado em que o recebeu, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular;
- h) não ceder, emprestar, sublocar ou transferir o imóvel, total ou parcialmente, sem autorização prévia e expressa da LOCADORA;
- i) não realizar obras ou alterações estruturais sem prévia autorização da LOCADORA e sem observância das normas legais, técnicas e condominiais aplicáveis.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

São obrigações da LOCADORA:

- a) entregar e manter o imóvel em condições adequadas ao uso a que se destina;
- b) garantir ao LOCATÁRIO o uso pacífico do imóvel durante a vigência da locação;
- c) responder por vícios ou defeitos anteriores à locação;
- d) fornecer ao LOCATÁRIO recibos, boletos, demonstrativos ou documentos equivalentes relativos aos valores pagos;
- e) apresentar, quando solicitada, os comprovantes de tributos, taxas e encargos que estejam sendo cobrados do LOCATÁRIO;
- f) responsabilizar-se por obras estruturais, reparos extraordinários e despesas que, por lei ou pela natureza da obrigação, competirem ao proprietário;
- g) manter regularidade quanto à propriedade, posse e disponibilidade jurídica do imóvel para fins de locação;
- h) comunicar ao LOCATÁRIO qualquer fato que possa afetar o uso, a posse ou a regular continuidade da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS BENFEITORIAS E ADAPTAÇÕES

O LOCATÁRIO poderá realizar, às suas expensas, adaptações necessárias ao funcionamento de suas atividades institucionais, desde que previamente autorizadas pela LOCADORA, quando exigível, e observadas as normas técnicas, legais e condominiais aplicáveis.

Parágrafo primeiro. As benfeitorias úteis ou voluptuárias dependerão de autorização prévia e expressa da LOCADORA.

Parágrafo segundo. As benfeitorias necessárias à conservação do imóvel deverão ser comunicadas à LOCADORA, especialmente quando forem de responsabilidade desta.

Parágrafo terceiro. Salvo ajuste expresso em contrário, as benfeitorias incorporadas ao imóvel não gerarão direito de retenção ou indenização ao LOCATÁRIO, quando realizadas por sua conveniência administrativa e institucional.

Parágrafo quarto. Obras que exijam aprovação de projetos, licenças, alvarás, ART/RRT ou averbações somente poderão ser realizadas após a observância dos procedimentos legais pertinentes.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA CONSERVAÇÃO, VISTORIA E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

No início da vigência contratual, poderá ser elaborado laudo de vistoria do imóvel, com registro das condições das salas locadas, instalações, equipamentos fixos e demais elementos relevantes.

Parágrafo primeiro. Ao final da locação, o LOCATÁRIO deverá devolver o imóvel livre e desocupado, em condições compatíveis com o uso regular e o desgaste natural do tempo.

Parágrafo segundo. Eventuais danos causados por mau uso, culpa ou dolo do LOCATÁRIO deverão ser reparados por este, mediante comprovação.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA RESCISÃO

O presente contrato poderá ser rescindido:

- a) por acordo entre as partes;
- b) por descumprimento de obrigação contratual;
- c) por necessidade administrativa superveniente do LOCATÁRIO, devidamente justificada;
- d) por impossibilidade de continuidade da locação;
- e) nas demais hipóteses previstas na Lei nº 8.245/1991 e na legislação aplicável.

Parágrafo primeiro: Durante o prazo determinado de vigência contratual, fica vedada à LOCADORA a rescisão imotivada do contrato, somente sendo admitida a rescisão antecipada por sua iniciativa nas hipóteses legalmente previstas, em caso de descumprimento contratual relevante imputável ao LOCATÁRIO ou por motivo juridicamente justificável, devidamente demonstrado.

Parágrafo segundo: O LOCATÁRIO poderá rescindir o contrato por necessidade administrativa superveniente, interesse público devidamente justificado, indisponibilidade orçamentária ou outra razão administrativa relevante, mediante comunicação escrita com antecedência mínima de **90 dias**, sem incidência de multa rescisória ou qualquer penalidade..

Parágrafo terceiro. Nas hipóteses de rescisão ou desocupação decorrentes de fato não imputável ao LOCATÁRIO, deverá ser assegurado ao CAU/PB **prazo mínimo de 90 (noventa) dias** para desocupação do imóvel, contado da comunicação da LOCADORA ou da ciência formal pelo LOCATÁRIO do fato que ensejar a desocupação, a fim de permitir o planejamento da transição de sede e a preservação da continuidade das atividades institucionais, salvo hipótese legal específica ou decisão judicial em sentido diverso.

Parágrafo quarto. A rescisão decorrente de culpa da LOCADORA ou de fato a ela imputável sujeitará a LOCADORA às responsabilidades contratuais cabíveis, sem prejuízo de eventual apuração de perdas e danos, quando demonstrado prejuízo ao LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA MULTA POR INADIMPLEMENTO

Parágrafo primeiro: O atraso injustificado no pagamento do aluguel ou dos encargos de responsabilidade do LOCATÁRIO poderá ensejar a incidência de multa de **2%** sobre o valor devido, acrescida de juros de mora de **1% ao mês**, calculados proporcionalmente aos dias de atraso, salvo quando o atraso decorrer de ausência de apresentação tempestiva de documentos pela LOCADORA ou de fato imputável a esta.



Parágrafo segundo: A multa moratória não incidirá quando o atraso decorrer de fato comprovadamente imputável à LOCADORA, inclusive pela ausência, inconsistência ou apresentação intempestiva de boleto, recibo, documento fiscal, certidão, informação bancária ou outro documento indispensável à regular liquidação da despesa, desde que o LOCATÁRIO promova o pagamento em prazo razoável após a regularização da pendência.

Parágrafo terceiro. A aplicação de encargos moratórios deverá observar os procedimentos administrativos próprios do LOCATÁRIO e a legislação aplicável às entidades autárquicas federais.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA IMPOSSIBILIDADE DE SUBLOCAÇÃO OU CESSÃO

É vedado ao LOCATÁRIO ceder, emprestar, transferir ou sublocar o imóvel, total ou parcialmente, a terceiros, sem autorização prévia e expressa da LOCADORA.

Parágrafo único. Não se considera cessão ou sublocação o uso eventual do imóvel para reuniões, capacitações, eventos institucionais, atividades de fiscalização, atendimento ao público ou outras ações vinculadas às competências legais do CAU/PB.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA REGULARIDADE DOCUMENTAL

A LOCADORA declara possuir poderes e condições legais para firmar o presente contrato, responsabilizando-se pela regularidade da propriedade, posse, representação societária e demais documentos necessários à validade da locação, devendo manter essa regularidade durante toda a execução contratual.

Parágrafo único. O LOCATÁRIO poderá solicitar, a qualquer tempo, documentos de regularidade jurídica, fiscal, trabalhista, condominial ou imobiliária relacionados à presente contratação, quando necessários à instrução do processo administrativo ou à execução contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA PUBLICIDADE E TRANSPARÊNCIA

Por se tratar de contrato firmado por autarquia federal, o presente instrumento poderá ser publicado, cadastrado ou disponibilizado nos sistemas oficiais e nos portais de transparência do LOCATÁRIO, observadas as normas de transparência pública, proteção de dados pessoais e acesso à informação.

Parágrafo único. Os dados pessoais constantes deste contrato deverão ser tratados exclusivamente para as finalidades legais e administrativas relacionadas à formalização, execução, fiscalização, controle e transparência do ajuste.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS**

As partes comprometem-se a observar a Lei nº 13.709/2018 – Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – no tratamento de dados pessoais eventualmente compartilhados em razão deste contrato.

Parágrafo único. O tratamento de dados pessoais será limitado ao necessário para a execução do contrato, cumprimento de obrigações legais e atendimento das finalidades institucionais do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente contrato rege-se pela **Lei nº 8.245/1991**, pela legislação civil aplicável, pelas normas tributárias vigentes, inclusive as decorrentes da Reforma Tributária, pela Lei nº 13.709/2018, bem como pelas demais normas pertinentes às contratações e à gestão administrativa do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DO FORO

Fica eleito o foro da Justiça Federal – Seção Judiciária da Paraíba, Subseção Judiciária de João Pessoa/PB para dirimir eventuais controvérsias decorrentes deste contrato, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, ressalvadas as competências legais aplicáveis às autarquias federais, quando incidentes.

E, por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com 02 (duas) testemunhas, para que produza seus efeitos legais.

João Pessoa/PB, 8 de julho de 2026.

CONSTRUTORA HEMA LTDA.

LOCADORA

HERBERT MAIA DE CASTRO

Sócio

RODRIGO AQUINO

MAIA DE

CASTRO:036002404

12

Assinado de forma digital
por RODRIGO AQUINO MAIA
DE CASTRO:03600240412
Dados: 2026.08.13 09:03:20
-03'00'

CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DA PARAÍBA – CAU/PB

LOCATÁRIO

RICARDO VICTOR DE MENDONÇA VIDAL

Presidente do CAU/PB

Documento assinado digitalmente

RICARDO VICTOR DE MENDONÇA VIDAL
Data: 04/08/2026 12:02:30-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

TESTEMUNHAS:

Nome: Andréia Carvalho Solha.

CPF: 526.515.844-87

Assinatura: _____

ANDREIA CARVALHO
SOLHA:52651584487

Assinado de forma digital por
ANDREIA CARVALHO
SOLHA:52651584487
Dados: 2026.08.04 11:56:40
-03'00'



caupb.gov.br

Nome: SIMONE LEAL ARAUJO DE Assinado de forma digital por SIMONE
CPF: ANDRADE:69116180453 LEAL ARAUJO DE ANDRADE:69116180453
Assinatura: _____ Dados: 2026.08.11 17:01:13 -03'00'