



030159
CRF SP
CONSELHO REGIONAL
DE FARMÁCIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

EVERALDO ARAÚJO DA SILVA, brasileiro, [REDACTED]
[REDACTED] farmacêutico, portador da cédula de identidade RG
sob o nº [REDACTED] inscrito no CPF/MF sob o nº [REDACTED]
residente e domiciliada na [REDACTED]
[REDACTED], doravante denominado **LOCADOR**,
e do outro lado **CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO ESTADO DE SÃO
PAULO – CRF/SP**, Autarquia Federal, instituída pela Lei nº 3.820/60 com sede à
Rua Capote Valente, 487 - São Paulo - SP, inscrito no C.N.P.J. sob nº
60.975.075/0001-10, neste ato representado por seu Presidente, **Dr. Pedro
Eduardo Menegasso**, brasileiro, [REDACTED] Farmacêutico CRF nº 14.010, portador
da cédula de identidade RG nº [REDACTED] e inscrito no CPF/MF sob o nº
[REDACTED] e por seu Diretor Tesoureiro, **Dr. Marcos Machado Ferreira**,
brasileiro, [REDACTED] Farmacêutico CRF nº 32635, portador da cédula de identidade
RG nº [REDACTED] e inscrito no CPF/MF sob o nº [REDACTED], doravante
simplesmente denominado **LOCATÁRIO**, têm certo e ajustado o presente
CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL, com garantia de **CARTA DE
SEGURO FIANÇA** emitida pelo **BANCO DO BRASIL S/A**, Agência de Pinheiros,
São Paulo-Capital, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 O LOCADOR se obriga, neste ato, a dar em locação ao
LOCATÁRIO o imóvel de sua propriedade, consistente em terreno e edificação,
lote nº 19, da quadra nº 05, localizados na Rua Maciel Monteiro, nº 93, Bairro: Vila



000160
CRF SP
CONSELHO REGIONAL
DE FARMÁCIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO

Santa Teresa (Zona Leste), São Paulo/SP – CEP: 03566-000, imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o nº 113.181.0056-8, com **matrícula registrada sob nº 65.575**, no 16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo (Capital) do Estado de São Paulo.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO INÍCIO E TÉRMINO DO CONTRATO

2.1 O termo inicial da locação é **07 de janeiro de 2013**, cuja fluência iniciar-se-á após a entrega efetiva das chaves.

2.2 O contrato terá duração de **48 (quarenta e oito) meses** e, portanto, o término está previsto para **06 de janeiro de 2017**, ressalvada a possibilidade de renovação pelas partes.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DA LOCAÇÃO E REAJUSTES

3.1. O aluguel mensal é de **R\$ 9.000,00 (nove mil reais)** e será pago todo quinto dia útil subsequente à locação de cada mês.

Parágrafo Primeiro – O pagamento se efetivará por meio de depósito bancário na conta corrente nº 02978-9, agência: 1665-9, Banco Itaú, de titularidade do **LOCADOR**.

Parágrafo Segundo – O aluguel e encargos não pagos até a data do seu vencimento serão acrescidos de multa moratória de 10% (dez por cento), juros de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária.



000161

CRF SP
CONSELHO REGIONAL
DE FARMÁCIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO

3.2. O aluguel será reajustado automaticamente de acordo com a periodicidade estabelecida em lei, vigente na assinatura do presente contrato, aplicando-se como índice o IGP-M da FGV, ou não sendo este calculado, por qualquer outro índice oficial que reflita a variação dos preços.

3.3. Caso a legislação específica que determina o reajuste anual venha a ser alterada ou revogada de forma que permitida uma periodicidade menor que anual, as partes expressamente pactual que esta passará a ser a menor legalmente permitida.

CLÁUSULA QUARTA – DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL E SUA MANUTENÇÃO

4.1. O **LOCATÁRIO** declara, para todos os fins e efeitos de direito, que recebeu o imóvel e seus pertences no estado em que se encontravam de conservação e uso identificado na “VISTORIA INICIAL (ANEXO I)”, a qual é parte integrante deste contrato, e que será assinada pelo **LOCATÁRIO** e pelo **LOCADOR**.

Parágrafo Primeiro: As partes pactuarão a responsabilidade pelo custeio das obras necessárias à adaptação e usabilidade do imóvel, descritas no Lay out e memorial descritivo fornecido pelo Locatário, parte integrante deste contrato, como sendo de responsabilidade do **LOCADOR**, obras estas após realizadas serão incorporadas ao imóvel.

Parágrafo segundo: O **LOCATARIO** nomeará um responsável para acompanhar a execução das obras de adaptação do imóvel informadas no



memorial descritivo, preferencialmente integrante da sua equipe de manutenção com formação em Arquitetura e Engenharia.

4.2. Ao iniciar a locação o **LOCATÁRIO** contará com o prazo de 60 (sessenta) dias para providenciar a mudança da conta de consumo de energia elétrica e água para o seu nome.

4.3. Na vigência deste contrato ou na eventual prorrogação, o **LOCATÁRIO** deve zelar pela conservação, funcionamento e limpeza do imóvel.

Parágrafo Primeiro – Fica estipulado pelas partes contratantes que as benfeitorias a serem realizadas pelo **LOCATÁRIO**, ainda que úteis e necessárias, que forem introduzidas no imóvel, deverão ser autorizadas expressamente pela **LOCADOR** e que, integrar-se-ão automaticamente ao imóvel, podendo as partes, negociar abatimentos ou compensações no montante da locação, proporcionais ao valor agregado ao imóvel, no ato da autorização, sem direito ao Locatário a retenção do imóvel.

Parágrafo Segundo: Nenhuma responsabilidade terá o Locador, quanto a possibilidade de utilização do imóvel ora locado a instalação do ramo de atividade desenvolvida pelo (a) Locatário (a), que declara, para todos os efeitos legais e jurídicos que, previamente examinou a documentação do imóvel e consultou os órgãos competentes. Não poderá, portanto, o(a) Locatário(a), a tal título, pleitear a rescisão da locação e ou indenização.



000163
CRF SP
CONSELHO REGIONAL
DE FARMÁCIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

5.1. O **LOCATÁRIO** será responsável pelo pagamento de contas de energia elétrica e consumo de água, bem como pelo Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e taxa condominial.

Parágrafo Primeiro – Os pagamentos de luz, água e IPTU serão responsabilidade do **LOCATÁRIO** que deverá encaminhá-los quitados mensalmente ao **LOCADOR**, a partir do consumo iniciado com a fluência do prazo de vigência, previsto para **07 de janeiro de 2013**, cujo termo inicial será o dia da efetiva entrega das chaves.

5.2. O **LOCATÁRIO** deverá assegurar ao **LOCADOR** o direito de visita ao imóvel para a verificação do fiel cumprimento do presente contrato.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

6.1. Compete ao **LOCADOR**:

a. entregar o imóvel ao Locatário nas condições constatadas na "VISTORIA INICIAL E ACEITAS"

b. fornecer recibo discriminado das importâncias pagas pelo Locatário;

6.2. Em caso de alienação do imóvel locado, o **LOCADOR** deve comunicar o **LOCATÁRIO**, facultando-lhe o direito de exercer a preferência na



000164
CRF SP
CONSELHO REGIONAL
DE FARMÁCIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO

aquisição, caso este direito não seja exercido, é responsabilidade do **LOCADOR** informar ao comprador acerca do presente contrato.

6.3. O LOCATÁRIO está ciente e desde já concorda, com a alteração do locador de pessoa física para pessoa jurídica, em face da constituição da empresa de administração de bens imóveis em andamento e, assim que restar plenamente constituída, com legalização do número do CNPJ e registro na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP), será lavrado um aditivo ao presente contrato, permanecendo em vigor as demais cláusulas contratuais, desde que o novo **LOCADOR** satisfaça as condições de habilitação, previstas na Lei nº 8.666/1993 e demais diplomas legais aplicáveis à espécie, o qual deverá encaminhar certidões negativas e outros documentos inerentes à análise, sob pena de operar-se a rescisão de pleno direito do contrato, sem quaisquer ônus ao **LOCATÁRIO**.

6.4. Qualquer cessão ou transferência deste contrato, por parte do **LOCADOR** dependerá de expressa concordância do **LOCATÁRIO**, após comunicação prévia por escrito, ressalvado item 6.3.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

7.1. Fica estabelecido que ao término da locação as chaves do imóvel serão entregues respeitando-se os seguintes critérios:

- a. o imóvel deverá estar livre e desimpedido de pessoas e coisas;



000165
CRF SP
CONSELHO REGIONAL
DE FARMÁCIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO

b. as chaves serão entregues à representante do **LOCADOR** pelo próprio **LOCATÁRIO**, acompanhadas de cópia das contas de água e luz do último mês devidamente quitada;

c. se na "VISTORIA FINAL" for constatada qualquer irregularidade, devidamente comprovada, o **LOCATÁRIO** será notificado para no prazo de 10 (dez) dias reparar o defeito ou substituir as peças ou aparelhos defeituosos por sua conta e risco. Não atendida esta notificação, ficará facultado ao **LOCADOR** providenciar os serviços, cobrando do **LOCATÁRIO** os valores gastos com material e mão-de-obra, desde que devidamente comprovados.

CLÁUSULA OITAVA – DAS PENALIDADES

8.1. A falta de cumprimento de quaisquer das cláusulas deste contrato sujeitará o infrator ao pagamento da multa equivalente a 03 (três) aluguéis mensais, em benefício da parte prejudicada sem prejuízo da exigibilidade das obrigações assumidas por este instrumento, e dos honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) do valor da causa, caso não seja quitado extra judicialmente.

8.2. Ocorrendo a desocupação do imóvel antes de findo o prazo contratual estabelecido por parte do **LOCATÁRIO**, ou o **LOCADOR** pretenda retomar o imóvel antes do término contratual, ficam obrigados as partes a efetuar o pagamento da multa de indenização calculada proporcionalmente ao tempo decorrido prevista no item 8.1.

8.3. Este contrato de Locação, poderá ser renovado pelas partes por igual período através de aditivo contratual, devendo comunicar por escrito e



030166
CRF SP
CONSELHO REGIONAL
DE FARMÁCIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO

com antecedência mínima de 30 (trintas) dias o desinteresse da renovação contratual.

8.4. Caracterizará grave infração contratual podendo a **LOCADOR**, de pleno direito, dar como rescindido o presente contrato, independente de qualquer interpelação, judicial ou extrajudicial, se ocorrer:

- a. impedimento de vistoria no imóvel;

CLÁUSULA NONA – DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Fica acordado entre as partes que qualquer citação, intimação ou notificação judicial ou extrajudicial será feita através de carta com aviso de recebimento nos termos do inciso IV, do artigo 58 da Lei nº 8.245/91.

9.2. Por se tratar o **LOCATÁRIO** de uma Autarquia Federal, e ainda, visando à melhor gestão do presente contrato no que tange agilidade de informações e tratativas fica nomeado O Sr. Alexandre Medeiros como interlocutor do **LOCATÁRIO** para como **LOCADOR**.

9.3. As obras ou recuperação que digam respeito à segurança do imóvel são de responsabilidade do **LOCADOR**.

9.4. Se o **LOCADOR** manifestar a intenção de vender o imóvel locado e o **LOCATÁRIO** não exercer o seu direito de preferência de adquiri-lo em igualdade de condições com terceiros, o **LOCATÁRIO** estará obrigado a permitir que as pessoas interessadas na compra do imóvel o visitem.



9.5. Todo e qualquer ajuste entre as partes, para integrar o presente contrato, deverá ser feita por escrito.

9.6. Se houver desapropriação do imóvel locado, este contrato ficará rescindido de pleno direito, sem qualquer indenização, ressalvando-se, porém, o direito do **LOCATÁRIO** de reclamar ao poder expropriante a indenização pelos prejuízos, eventualmente, sofridos.

9.7. Nenhuma intimação dos poderes Públicos, de autarquias ou concessionárias de serviços públicos, será motivo para o **LOCATÁRIO** abandonar o imóvel ou pedir a rescisão deste contrato, salvo as que indiquem que a construção ameaça ruir, ou não mais ter o imóvel condições de habitabilidade.

9.8. O **LOCATÁRIO** obriga-se a manter o imóvel locado assegurado contra incêndio, arcando o **LOCATÁRIO** com todos os prêmios e outras despesas ligadas a respectiva apólice, inclusive as renovações, o valor mínimo assegurado deverá ser equivalente ao valor da reconstrução do imóvel objeto da locação.

Parágrafo Único: Fica a cargo do **LOCATÁRIO** ao ingressar no imóvel fazer o dimensionamento da carga elétrica dos equipamentos, instrumentos e afins que por ventura venha a usar, eximindo o **LOCADOR** de responsabilidade por curto circuito, estragos ou defeitos nas instalações do imóvel locado supervenientes à Vistoria Inicial (Anexo I).



000168

CRF SP
CONSELHO REGIONAL
DE FARMÁCIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO

9.9 Fica eleito o foro da Subseção Judiciária de São Paulo (Justiça Federal), como único e competente para dirimir qualquer questão oriunda deste contrato, com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, para um só e único fim, juntamente com as testemunhas presentes ao ato.

São Paulo, 16 de novembro de 2012.

EVERALDO ARAUJO DA SILVA
LOCADOR

CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Dr. Pedro Eduardo Menegasso
Presidente do CRF-SP

Dr. Marcos Machado Ferreira
Diretor Tesoureiro

Testemunhas:

Nome: [REDACTED]
RG nº: [REDACTED]

Nome: [REDACTED]
RG nº: [REDACTED]

OF. REG. CIVIL P. NATURAIS/TABELIÃ NOTAS DISTA. ERMELINO MATARAZZO
MARIA BEATRIZ LIMA FURLAN - TABELIÃ - R. BOAVENTURA R. DA SILVA, 112

Reconheço por semelhança a firma: EVERALDO ARAUJO DA SILVA, [REDACTED]
qual confere com os padrões aqui depositados.
São Paulo, 05 de janeiro de 2013 [REDACTED]
Em testemunho da verdade [REDACTED]
N.20130105101711 RODRIGO LUIZ MONTEIRO DE VIVEIROS - ESCRITÓRIO
VALIDO C/SELO DE AUTENTICIDADE E Firma: R\$ 6,00 Total: R\$ 6,00



50 / Fax: (11) 3064-