

*A.C.Monteiro Emp. Imobiliários*  
*Compra-Venda-Administração e*  
*Assessoria Jurídica*

*Rua Pe. Benedito de Camargo, 952*  
*Penha-SP Cep: 03604-000*  
*Fones.: 2642-8181/2646-5600*  
*acmonteiro.im@uol.com.br*

## **CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL**

**LOCADOR(ES): OTÁVIO BARRETO**, brasileiro, [REDACTED] micro empresário, portador da cédula de identidade RG nº. [REDACTED] e inscrito no CPF/MF sob o nº [REDACTED] residente e domiciliado na [REDACTED] [REDACTED] nesta Capital de São Paulo, que neste ato e por este instrumento nomeia(m) e constitui(em) como sua bastante procuradora, a administradora de imóveis **A.C.MONTEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ nº 05.504.809/0001-74, Creci nº 62.224-F, situada na Rua Padre Benedito de Camargo, nº 952- Penha, Cep: 03604-000, nesta Capital de São Paulo-SP., a quem confere poderes para representá-lo(s) em todos os atos que se fizerem necessários para o bom e fiel cumprimento do presente contrato.

**LOCATÁRIO(S): CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO**, autarquia federal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.975.075/0001-10, com sede nesta Capital de São Paulo, na Rua Capote Valente, nº 487, Jardim América, CEP: 05409-001, neste ato devidamente representada, na forma do regulamento interno aprovado na Sessão Plenária de 02 de junho de 2000 e ata da assembléia de diplomação e posse dos conselheiros e diretoria, realizada em 30 de novembro de 2009, publicada em 16 de dezembro de 2009, por sua presidente e diretor tesoureiro, Dra. RAQUEL CRISTINA DELFINI RIZZI GRECCHI, brasileira, [REDACTED] portadora da Cédula de Identidade RG nº. [REDACTED] inscrita no CPF/MF sob o nº [REDACTED] e Dr. PEDRO EDUARDO MENEGASSO, brasileiro, [REDACTED] farmacêutico, portadora da Cédula de Identidade RG nº [REDACTED], inscrito no CPF/MF sob o nº [REDACTED], todos com endereço comercial à Rua Capote Valente, nº 487, Jardim América, CEP: 05409-001, nesta Capital de São Paulo/SP.

**GARANTIA LOCATÍCIA/** O(s) LOCATÁRIO(S) dará(ao) como garantia da presente locação, **CARTA DE FIANÇA BANCÁRIA**, no valor de R\$ 75.600,00(setenta e cinco mil e seiscentos reais), que será emitida pelo BANCO DO BRASIL S/A, que garantirá todas as obrigações locatícias, ora contratadas.

**IMÓVEL OBJETO DESTA LOCAÇÃO:** Um prédio comercial com 02(dois) pavimentos, situado na Rua Honório Maia, nº 254, bairro Tatuapé, CEP:



*A.C. Monteiro Emp. Imobiliários*  
*Compra-Venda-Administração e*  
*Assessoria Jurídica*

*Rua Pe. Benedito de Camargo, 952*  
*Penha-SP Cep: 03604-000*  
*Fones.: 2642-8181/2646-5600*  
*acmonteiro.im@uol.com.br*

2

03072-000, nesta Capital de São Paulo-SP, melhor descrito na Matrícula nº 89.939, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o contribuinte nº 056.150.0033-3.

**VALOR DO ALUGUEL:** O valor do aluguel mensal é de **R\$ 2.100,00 (Dois mil e cem reais)**, acrescidos de todos os impostos, taxas e contribuições incidentes sobre o imóvel ora locado, bem como, multas, seguros e outras quaisquer que venham a incidir sobre a locação, além das relacionadas no presente contrato.

**PRAZO DE LOCAÇÃO:** O prazo da presente locação é de 36 (trinta e seis meses), com vigência iniciando-se no dia 13 (treze) maio de 2.011 e com término para o dia 12 (doze) de maio de 2.014, data em que o(s) **LOCATÁRIO(S)** se obriga(m) a restituir(em) o imóvel inteiramente livre e desimpedido de pessoas e coisas, ou se houver manifesto interesse das partes poderá ser renovado por igual período.

**ÍNDICE E PERIODICIDADE DE REAJUSTE:** O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual do IGP/DI – (Índice Geral de Preços da Fundação Getúlio Vargas). Em caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel terá por base outro que vier a substituí-lo ou pela média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes. Tal reajuste ocorrerá independentemente de aviso ou interpelação judicial prévia, e vigorará entre as partes e fiadores, no primeiro dia útil subsequente a ocorrência do mesmo.

**ATOS DE COMUNICAÇÃO:** Fica, por este contrato, expressamente autorizado, de que todos os atos de comunicação, tais como, citações, intimações ou notificações, poderão ser feitas ao(s) **LOCATÁRIO(S)** e **FIADOR(ES)**, em conjunto ou isoladamente, independente da ordem de nomeação, mediante correspondência com aviso de recebimento ou, sendo o caso, mediante telex, fax símile ou qualquer outro meio eletrônico, nos termos do artigo 58, inciso IV, da Lei nº 8.245, de 18/10/1991.

As partes, acima qualificadas, têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação Comercial, Garantida por fiança bancária, que se regerá pelas cláusulas e pelas condições retro e adiante descritas no presente contrato conforme segue:

*A.C. Monteiro Emp. Imobiliários*  
*Compra-Venda-Administração e*  
*Assessoria Jurídica*

*Rua Pe. Benedito de Camargo, 952*  
*Penha-SP Cep: 03604-000*  
*Fones.: 2642-8181/2646-5600*  
*acmonteiro.im@uol.com.br*

3

**CLÁUSULA PRIMEIRA: DA GARANTIA LOCATÍCIA** – Que, o(s) locatários se obrigam, sob pena de rescisão deste contrato, a no prazo de 60(sessenta) dias corridos, contados da assinatura do presente contrato, a entregar ao(s) LOCADOR(ES), CARTA DE FIANÇA BANCÁRIA, conforme prevista no preâmbulo deste, que garantirá todas as obrigações assumidas na presente locação.

**Parágrafo Primeiro:** A obrigação do(s) LOCATARIO(S), pela manutenção da garantia subsistirá enquanto perdurar a locação, obrigando-se, sempre que expirar a validade da CARTA DE FIANÇA pela sua imediata renovação.

**Parágrafo Segundo:** Que, O(S) **LOCATÁRIO(S) e FIADOR(ES)**, neste ato, nomeia(m) e constitui(em), expressamente, uns aos outros, como bastante procurador(es) ao(s) qual(is) confere(m) os mais amplos, gerais e ilimitados poderes em caráter irrevogável e irretroatável para fazer acordos judiciais e extrajudiciais, assinar aditamentos, renovação, novação ou qualquer outra forma que venha a ser avençado com o(s) **LOCADOR(ES)**, podendo fazer em conjunto ou separadamente, independente de ciência de um ou do outro, dando tudo por bom, firme e valioso, enquanto existir a relação locatícia, até a efetiva entrega das chaves do imóvel objeto do presente.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** O imóvel objeto desta **LOCAÇÃO** destina-se seu uso, exclusivamente, para fim não residencial, restando proibido, ao(s) **LOCATÁRIO(S)**, usá-lo de forma diversa do previsto neste contrato, ou para fins ilícitos, sob pena de rescisão antecipada, salvo quando autorizado expressamente pelo(s) **LOCADOR(ES)** e se permitido pelos órgãos públicos competentes.

**Parágrafo Único - RESCISÃO:** O imóvel, sendo utilizado de forma diversa da prevista neste contrato, restará facultado ao(s) LOCADOR(ES), rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito a indenização ou qualquer ônus por parte deste último. Sem prejuízo da obrigação do(s) LOCATÁRIO(S) de efetuar o pagamento das multas e despesas previstas na Cláusula Vigésima.

**CLÁUSULA TERCEIRA:** A presente **LOCAÇÃO** tem seu prazo determinado no Preâmbulo deste contrato. Por conta do prazo estabelecido, o(s) **LOCATÁRIO(S)** se obriga(m) e se compromete(m) a restituir(em) o imóvel e suas dependências, independente de aviso ou notificação, inteiramente desocupado, deixando-o livre de pessoas e coisas e em perfeito estado de conservação e higiene conforme consta da Cláusula Sétima deste e do Laudo

*A.C. Monteiro Emp. Imobiliários*  
*Compra-Venda-Administração e*  
*Assessoria Jurídica*

*Rua Pe. Benedito de Camargo, 952*  
*Penha-SP Cep: 03604-000*  
*Fones.: 2642-8181/2646-5600*  
*acmonteiro.im@uol.com.br*

de vistoria anexo, sem direito a reclamar qualquer indenização ou pagamento, do(s) **LOCADOR(ES)**, ao final do prazo contratual declinado no preâmbulo deste, ressalvada a hipótese de o(s) **LOCATÁRIO(S)** haver(em) sofrido algum dano por culpa ou dolo do(s) **LOCADOR(ES)**.

**Parágrafo Único:** Não obstante o que dispõe esta cláusula, em caso de interesse do(s) LOCATARIO(S) na renovação da LOCAÇÃO, deverá(ão) estes manifestar(em), por escrito, com 30(dias) antes do término do prazo da presente **LOCAÇÃO**. Neste caso, a renovação será por prazo igual ao ora convencionado, desde que ajustando novo valor para o aluguel, ficando o(s) **LOCATÁRIO(S), LOCADOR(ES) e FIADOR(ES)** obrigados por todo o teor deste contrato.

**CLÁUSULA QUARTA:** O(s) **LOCATÁRIO(S)** fica(m) obrigado(s) a efetuar(em) o pagamento dos aluguéis, bem como do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), na sede da Administradora **A. C. Monteiro Emp. Imobiliários**, situada na rua Pe. Benedito de Camargo, nº 952, Penha, Cep: 03604-000, nesta Capital de São Paulo/SP, **até o dia 13(treze) de cada mês seguinte ao mês vencido e em horário de expediente bancário**. Poderá, ainda, por expresse requerimento do(s) LOCATARIO(S) ser efetuado o pagamento dos alugueres e encargos por meio de boleto bancário que, neste caso, serão emitidos pela administradora supramencionada e postado para o endereço do imóvel ora locado, com acréscimo das despesas bancárias e de postagem do respectivo boleto.

**Parágrafo Primeiro:** Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como, impostos, taxas e correlatas, bem como consumo de água, luz, gás, telefone, inclusive multas pecuniárias decorrentes do não pagamento ou atraso das quantias mencionadas neste, ficarão sob a responsabilidade do(s) **LOCATÁRIO(S)** pelo pagamento. **A inadimplência do(s) LOCATÁRIO(S) gerará a faculdade do(s) LOCADOR(ES) em rescindir de pleno o presente instrumento.**

**Parágrafo Segundo:** Fica(m), ainda, o(s) **LOCATÁRIO(S)**, obrigado(s) a apresentar(em) à administradora, sempre que solicitadas, junto com o pagamento do aluguel, os comprovantes do pagamento das tarifas de energia elétrica, Sabesp e outros encargos que venham incidir sobre o imóvel, referente ao mês anterior ao vencido, devidamente quitadas.

**CLÁUSULA QUINTA:** Deixando o(s) **LOCATÁRIO(S)** de efetuar(em) o pagamento dos alugueres e encargos até a data prevista na cláusula quarta

*A.C.Monteiro Emp. Imobiliários*  
*Compra-Venda-Administração e*  
*Assessoria Jurídica*

*Rua Pe.Benedito de Camargo, 952*  
*Penha-SP Cep:03604-000*  
*Fones.:2642-8181/2646-5600*  
*acmonteiro.im@uol.com.br*

5

deste contrato, fica(m), o(s) mesmo(s), obrigado(s) pelo pagamento da multa fixada em 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel e encargos, bem como juros de mora de 1%(um por cento) ao mês, acrescidos de correção monetária.

**Parágrafo Único:** O(S) **LOCATÁRIO(S)** autoriza(m) desde já, o(s) LOCADOR(es) ou sua representante legal, a **ADMINISTRADORA A. C. Monteiro Emp. Imobiliários**, em caso de eventuais débitos decorrentes do presente contrato e não pagos nas respectivas datas, após regularmente instalados a tanto no imóvel, a comunicar às entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (SERASA, SCPC, etc.) para a devida inclusão do(s) nome(s) do(s) **LOCATÁRIO(S)** nos bancos de dados de devedores inadimplentes, servido como título para tal finalidade o boleto bancário objeto do pagamento dos aluguéis. Tais débitos incluem todas as despesas da locação inclusive com as medidas judiciais cabíveis.

**CLÁUSULA SEXTA:** Se, por determinação legal, o aluguel não mais puder ser reajustado com base na variação do índice de reajuste mencionado no Preâmbulo deste instrumento, adotarão as partes o critério de indexação que vier a ser fixado por lei, em substituição ao atualmente em vigor.

**CLÁUSULA SÉTIMA: DAS CONDIÇÕES GERAIS DO IMÓVEL:** O imóvel objeto deste contrato está sendo entregue, nesta data, ao(s) **LOCATÁRIO(S)**, nas condições de conservação descritas no laudo de vistoria anexo, ou seja, com a pintura nova em todas as paredes e tetos, portas e portões, sendo que, o piso, portas, janelas, grades, portões, bem como, suas instalações elétricas, hidráulicas, louças, vidros, fechaduras, dobradiças e demais acessórios são novos e encontrando-se em perfeito funcionamento.

**Parágrafo primeiro:** Consoante ao disposto nesta Cláusula, o(s) **LOCATÁRIO(S)** recebe(m) e aceita(m) o imóvel ora locado, pelo que declara(m), para todos os fins e efeitos de direito, haver(em) vistoriado o mesmo, bem como suas dependências, instalações e acessórios, e que o encontra-se em conformidade com o laudo de vistoria anexo, que após assinado por todos os contratantes fica fazendo parte integrante do presente contrato.

**CLÁUSULA OITAVA:** Ficará a cargo do(s) **LOCATÁRIO(S)** e as suas expensas a obtenção de todos os pré-requisitos para a efetivação da atividade comercial a ser desenvolvida no imóvel, tais como alvará, licença e autorização perante os órgãos públicos competentes, bem como o pagamento

*A.C. Monteiro Emp. Imobiliários*  
*Compra-Venda-Administração e*  
*Assessoria Jurídica*

*Rua Pe. Benedito de Camargo, 952*  
*Penha-SP Cep: 03604-000*  
*Fones.: 2642-8181/2646-5600*  
*acmonteiro.im@uol.com.br*

6

de todos os emolumentos e despesas decorrentes da implantação, consecução e paralisação de suas atividades, enfim, todas as despesas de elaboração e execução deste instrumento.

**Parágrafo Primeiro:** Obriga(m)-se, ainda, o(s) **LOCATÁRIO(S)**, pelo pagamento de eventuais impostos e taxas oriundas do desempenho de suas atividades profissionais, ainda que referidas taxas recaiam sobre o imóvel.

**Parágrafo Segundo:** O(s) **LOCATÁRIO(S)** responderá(ão), ainda, pelas exigências dos Poderes Públicos, a que der causa, arcando com o pagamento de multas, autuações e demais sanções que venham a ser impostas ao imóvel em decorrência do desempenho de suas atividades, e se necessário, providenciara(ão), por sua conta e risco, a elaboração de defesas, pagamentos de taxas, multas e a execução dos reparos de adequação, adaptação ou eventuais danos que tenha causado ao imóvel.

**CLÁUSULA NONA:** O(s) **LOCATÁRIO(S)** não poderá(ão) fazer qualquer modificação no imóvel ora locado, nem nas suas instalações ou dependências, sem prévia e expressa autorização, devendo, qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, ser, de imediato, submetida à autorização expressa do(s) **LOCADOR(ES)**.

**Parágrafo Primeiro:** Vindo a ser realizada quaisquer benfeitorias no imóvel, faculta ao(s) **LOCADOR(ES)** aceitá-la ou não, restando ao(s) **LOCATÁRIO(S)** em caso do(s) **LOCADOR(ES)** não aceitá-las, modificar o imóvel da maneira que lhe foi entregue.

**Parágrafo Segundo:** São de inteira responsabilidade do(s) **LOCATÁRIO(S)** todas as benfeitorias, consertos, manutenção ou reparos necessários para a perfeita conservação do imóvel, as quais ficarão fazendo parte integrante do mesmo, não assistindo ao(s) **LOCATÁRIO(S)** o direito a qualquer retenção ou indenização sobre eventuais benfeitorias introduzidas no prédio, ressalvado os casos de benfeitorias necessárias e emergenciais, as quais deverão ser indenizadas, conforme disposição do art. 35, da Lei 8.245/91.

**Parágrafo Terceiro:** De todo modo, o(s) **LOCATÁRIO(S)** renuncia(m), desde já, expressamente, ao direito de eventual retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias que vier a introduzir no imóvel, independente da natureza destas, as quais ficarão a estas incorporadas, salvo as exceções introduzidas no parágrafo anterior.

*A.C. Monteiro Emp. Imobiliários*  
*Compra-Venda-Administração e*  
*Assessoria Jurídica*

*Rua Pe. Benedito de Camargo, 952*  
*Penha-SP Cep: 03604-000*  
*Fones.: 2642-8181/2646-5600*  
*acmonteiro.im@uol.com.br*

**CLÁUSULA DÉCIMA:** Fica facultado, desde já, ao(s) **LOCADOR(ES)**, pessoalmente ou por seu representante, sempre que entender conveniente, examinar e vistoriar o imóvel locado e as benfeitorias que eventualmente nele foram introduzidas, a ser realizada em dia e hora previamente agendada, podendo, para tanto, averiguar o funcionamento de todas as instalações, acessórios e equipamentos de segurança. Constatando eventuais irregularidades deverá(ão) o(s) **LOCATÁRIO(S)** efetuar os reparos no prazo máximo de 30 dias, contados da ciência.

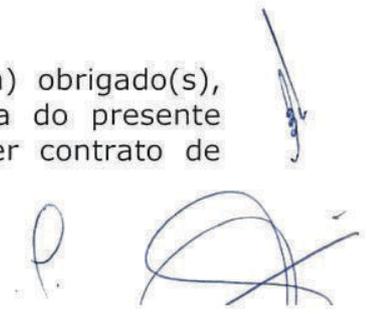
**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** Em caso de ocorrer eventual desapropriação do prédio ora locado, desobrigará(ão) o(s) **LOCADOR(ES)** por todas as cláusulas e condições do presente contrato, ressalvado ao(s) **LOCATÁRIO(S)** a faculdade de haver do poder expropriante, a indenização que, porventura, tiver direito.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** O(s) **LOCATÁRIO(S)** não poderá(ão) considerar rescindido o presente contrato em decorrência de qualquer intimação do Poder Público, salvo se o prédio, onde se localiza o imóvel objeto deste contrato for considerado inabitável, ou se houver interdição pelos Poderes Públicos.

**Parágrafo Primeiro:** Em decorrência do que foi instituído nesta Cláusula, mesmo que as intimações partam dos Poderes Públicos ou de terceiros, não será motivo para o(s) **LOCATÁRIO(S)** abandonar(em) o imóvel ou rescindir o presente contrato, salvo prévia vistoria judicial que comprove a impossibilidade da sua permanência no imóvel.

**Parágrafo Segundo:** O(s) **LOCATÁRIO(S)**, ficará(ão) obrigado(s), ainda, a levar ao conhecimento do(s) **LOCADOR(ES)**, através da **ADMINISTRADORA, qualificada no preâmbulo deste contrato**, quaisquer intimações, comunicações ou avisos, que eventualmente forem recebidos referente ao imóvel, objeto da presente locação, principalmente de impostos e taxas, ficando sob sua responsabilidade a perda de descontos, juros de mora, multa e outras despesas decorrentes de atraso a partir da data do presente instrumento.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:** O(s) **LOCATÁRIO(S)** fica(m) obrigado(s), ainda, no prazo de 15(quinze) dias, contados da assinatura do presente contrato, a contratar empresa seguradora idônea, para fazer contrato de



*A.C. Monteiro Emp. Imobiliários*  
*Compra-Venda-Administração e*  
*Assessoria Jurídica*

Rua Pe. Benedito de Camargo, 952 8  
Penha-SP Cep: 03604-000  
Fones.: 2642-8181/2646-5600  
acmonteiro.im@uol.com.br

seguro contra incêndio e outros danos, onde deverá, o prêmio, ter como base, o valor venal do imóvel.

**Parágrafo Primeiro:** O contrato de seguro terá vigência enquanto perdurar a Locação, incluindo-se a renovação, possuindo como beneficiário os **LOCADOR(ES)**, no que concerne ao imóvel e seus acessórios, e o(s) próprio(s) **LOCATÁRIO(S)** quanto aos bens de sua propriedade.

**Parágrafo Segundo:** Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo do(s) **LOCATÁRIO(S)**, obrigará(ao) este(s) pelo pagamento de todas as despesas necessárias para reparação do imóvel, devendo restituí-lo no estado cujo encontrou, e que sobretudo, teve conhecimento no auto de vistoria, bem como multa por infração ao presente contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** Obriga(m)-se, ainda, o(s) **LOCATÁRIO(S)** a solicitar(em) junto a Eletropaulo e SABESP, a transferência das contas incidentes sobre o imóvel objeto deste contrato, para os seus nomes, no prazo de 15(quinze) dias, contados a partir da assinatura deste contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO PRAZO DA LOCAÇÃO:** A devolução das chaves, findo o prazo desta **LOCAÇÃO**, será precedida de laudos de vistoria inicial e final, obrigando-se o(s) **LOCATÁRIO(S)** a restituir(em) o imóvel e suas dependências, nas mesmas condições as quais receberam, quais sejam, pintado com tinta de marca e cor contida no laudo de vistoria, bem como, com as instalações elétricas, hidráulicas, piso, portas, janelas, portões, grades, vidros, louças, fechaduras e demais acessórios que guarnecem o imóvel deverão, também, permanecer e estar, na ocasião da devolução do imóvel, em perfeitas condições de conservação, de higiene e funcionamento, sob pena da obrigação de indenizar por eventuais danos ou prejuízos decorrentes da inobservância desta obrigação, salvo o desgaste decorrente do uso normal e habitual do imóvel.

**Parágrafo Primeiro:** O(s) **LOCATÁRIO(S)** se obriga(m), ainda, na ocasião da devolução das chaves, a apresentar os comprovantes de quitação de todos os tributos, contas de consumo de energia elétrica, consumo de água e demais despesas incidentes sobre o imóvel, sob pena de facultar ao(s) **LOCADOR(ES)** recebê-las ou não.

*A.C. Monteiro Emp. Imobiliários*  
*Compra-Venda-Administração e*  
*Assessoria Jurídica*

*Rua Pe. Benedito de Camargo, 952*  
*Penha-SP Cep: 03604-000*  
*Fones: 2642-8181/2646-5600*  
*acmonteiro.im@uol.com.br*

**Parágrafo Segundo:** A vistoria final deverá ser realizada pela administradora ou pelo(s) **LOCADOR(ES)**, com o imóvel desocupado, na presença do(s) **LOCATÁRIO(S)** ou de seu representante. Sendo constatado qualquer irregularidade ou danos no imóvel fica(m) o(s) **LOCATÁRIO(S)** e/ou seu(s) procuradores obrigado(s) pela reparação, podendo o(s) **LOCADOR(ES)**, recusar(em) as chaves, se o imóvel não estiver em ordem e o(s) **LOCATÁRIO(S)** não efetuar(em) o pagamento das despesas necessárias para a devida reparação de eventuais danos e da pintura.

**Parágrafo Terceiro:** Em caso de recusa do(s) **LOCADOR(ES)** no recebimento das chaves, em decorrência do exposto nos parágrafos anteriores, ficará(ão) o(s) **LOCATÁRIO(S)** obrigados pelo pagamento dos alugueres vincendos, até a solução das pendências identificadas.

**Parágrafo Quarto:** O(s) **LOCATÁRIO(S)** declara(m) ainda ciente(s) de que não devolvendo o imóvel e suas instalações no estado de conservação que recebeu(ram), conforme descrito no Laudo de Vistoria, facultará ao(s) **LOCADOR(ES)** contratar profissional devidamente qualificado para proceder aos reparos e, neste caso, terá direito de cobrar, do(s) **LOCATÁRIO(S)** e/ou dos garantidor(es), o valor efetivamente gasto, servindo os recibos de despesas com material e mão de obra como comprovante dos débitos.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:** Fica expressamente proibido o(s) **LOCATÁRIO(S)** sub-locar, ceder, emprestar e transferir a terceiros o imóvel ora locado, no todo ou em parte, sob pena de responder pela pena de multa contratual prevista na Cláusula Décima Oitava, sem prejuízo da rescisão desta locação.

**Parágrafo Único:** Fica, também, expressamente proibido, o(s) **LOCATÁRIO(S)** abrigar(em) no prédio ou no interior do imóvel, animais de estimação, silvestres ou não, aves de qualquer natureza, bem ainda, a introdução no interior do imóvel ora locado de produtos químicos ou explosivos, nocivos a saúde ou que possam causar danos a terceiros, ou à solidez do imóvel.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:** Tudo quanto for devido em razão do presente contrato e não comportar o processo especial será cobrado por ação judicial própria, ficando a cargo do(s) devedor(es), em qualquer hipótese, pelo pagamento dos honorários advocatícios que o credor contratar para a defesa de seus direitos, fixados desde já em 20%(vinte por cento) do valor do débito,

*A.C. Monteiro Emp. Imobiliários*  
*Compra-Venda-Administração e*  
*Assessoria Jurídica*

*Rua Pe. Benedito de Camargo, 952 10*  
*Penha-SP Cep: 03604-000*  
*Fones.: 2642-8181/2646-5600*  
*acmonteiro.im@uol.com.br*

bem como as despesas judiciais e extrajudiciais que delas decorrerem, sem prejuízo dos demais encargos incidentes na presente locação.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:** Que, o(s) **FIADOR(ES)** nomeado(s) no preâmbulo deste contrato, na condição de garantidor(es) das obrigações locatícias, **se obriga(m) a emitir, no prazo máximo de 60(sessenta) dias, contados da assinatura do presente contrato, CARTA DE FIANÇA BANCÁRIA, garantido todas as obrigações locatícias assumidas pelo(s) LOCATÁRIO(S), até entrega das chaves do imóvel.**

**Parágrafo Primeiro:** O(s) **FIADOR(ES)**, declaram, ainda, que concordam com os termos fixados no presente contrato, pelo que assina(m) na condição de **devedor(res) solidário(s) e principal(is) pagador(es)**, obrigando-se, solidariamente, com o(s) **LOCATÁRIO(S)** e responsabilizando-se pelo fiel cumprimento do presente, sem exceção de quaisquer cláusulas ou condições, mesmo que a locação passe a vigorar por tempo indeterminado.

**Parágrafo Segundo:** A responsabilidade do(s) **FIADOR(ES)** e do(s) **LOCATÁRIO(S)** fica prorrogada, independente de qualquer termo ou aditamentos, até a efetiva devolução das chaves do imóvel, se por qualquer motivo não for o imóvel restituído ao término deste ou se vigorar por prazo indeterminado.

**Parágrafo Terceiro:** Caso o(s) **FIADOR(ES)** venha(m) a incorrer em liquidação, falência ou em comprovado estado de insolvência, o(s) **LOCATÁRIO(S)** deverá(ão) substituí-lo no prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de rescisão contratual.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA:** O(s) **FIADOR(ES)** renuncia(m) expressamente ao direito de exoneração, conforme disposto nos artigos 835 e seguintes do Código Civil Brasileiro.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA:** Que, **LOCADOR(ES), LOCATÁRIO(S) E FIADOR(ES)** obriga(m)-se a respeitar(em) o presente contrato tal qual se acha redigido, incorrendo o contratante que infringir a qualquer de suas cláusulas, na multa equivalente ao valor de 03(três) aluguéis, correspondentes ao que vier sendo cobrado por ocasião da infração, sendo que a multa será exigível por ação competente, nos termos da legislação que então vigorar. A multa será sempre paga integralmente, sem prejuízo, ainda, da parte

*A.C. Monteiro Emp. Imobiliários*  
*Compra-Venda-Administração e*  
*Assessoria Jurídica*

*Rua Pe. Benedito de Camargo, 952*  
*Penha-SP Cep: 03604-000*  
*Fones.: 2642-8181/2646-5600*  
*acmonteiro.im@uol.com.br*

11

prejudicada, se lhe convier, considerar rescindido o presente contrato sem quaisquer formalidades.

**Parágrafo Primeiro:** A multa estabelecida nesta cláusula será exigida, ainda, na proporção do tempo restante para o término do contrato, em caso de devolução antecipada do imóvel, se a devolução for, exclusivamente voluntária e amigável, sendo cobrada integralmente em qualquer outra situação.

**Parágrafo Segundo:** Ocorrendo a desocupação voluntária do imóvel, antes de findo o prazo estabelecido no preâmbulo deste contrato, deverá(ao) o(s) **LOCATÁRIO(S)** notificará(rem) ao(s) **LOCADOR(ES)** com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sob pena do pagamento do vincendo.

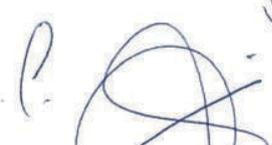
**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA:** O(s) **LOCATÁRIO(S)** se compromete(m) a guardar(em) o decoro local, respeitando as normas contratuais e convencionais, inclusive a Lei do Silêncio, respondendo, inclusive, pelas faltas cometidas pelos seus empregados, convidados ou prepostos.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA:** O(s) **LOCADOR(ES)**, em qualquer tempo, poderá alienar o imóvel, mesmo durante a vigência do contrato de locação e, por via de consequência ceder os direitos contidos no contrato a terceiros.

**Parágrafo Primeiro:** Caso o(s) **LOCADOR(ES)** desejar(em) alienar o imóvel deverá(ão) notificar o(s) **LOCATÁRIO(S)** para que este(s) possa(m) exercer seu direito de preferência na aquisição, nas mesmas condições que for oferecido a terceiros. Para efetivação da preferência deverá(ao) o(s) **LOCATÁRIO(S)** responder a notificação, de maneira inequívoca, no prazo de 30 dias, sendo que, esta resposta deverá ocorrer via Cartório de Títulos e Documentos.

**Parágrafo Segundo:** Não havendo interesse na aquisição do imóvel pelo(s) **LOCATÁRIO(S)**, deverá permitir que interessados na compra façam visitas em dias e horários a serem combinados entre **LOCATÁRIO(S)** e **LOCADOR(ES)**.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA:** O presente contrato, para efeito de todas as obrigações ora assumidas, passa a vigorar, entre as partes contratantes, a partir da sua assinatura, obrigando-se herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes, desde já, ao inteiro cumprimento deste.



**A.C.Monteiro Emp. Imobiliários**  
Compra-Venda-Administração e  
Assessoria Jurídica

Rua Pe.Benedito de Camargo, 952  
Penha-SP Cep:03604-000  
Fones::2642-8181/2646-5600  
acmonteiro.im@uol.com.br

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA:** As partes elegem o foro da Subseção Judiciária de São Paulo (Justiça Federal), para dirimirem eventuais dúvidas sobre o presente contrato, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja, ainda que possa ocorrer quaisquer modificações posteriores dos domicílios dos contratantes.

Assim, justo(s) e contratado(s), assinam as partes o presente em 03(três) vias de igual teor, sendo todas suas folhas assinadas na presença das testemunhas abaixo indicadas e autoriza(m) o registro na forma da lei.

São Paulo, 13 de maio de 2.011.

**LOCADOR(ES):**

**OTÁVIO BARRETO**

**LOCATÁRIO(S):**

CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO - SP

Dra. Raquel Cristina Delfini Rizzi Grecchi  
Presidente do CRF-SP

Dr. Pedro Eduardo Menegasso  
Diretor Tesoureiro do CRF-SP

**TESTEMUNHAS:**

1.nome

RG:

CPF/MF:

2.nome

RG:

CPF/MF:

3.º SUBDISTRITO - PENHA DE FRANÇA - DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO PAULO  
Ariel Xavier de Oliveira - Oficial do Registro Civil  
Travessa Nossa Senhora da Penha, 24 - CEP 03632-010 - São Paulo - Capital - Tel.: (11) 2097-9333

Reconheço por semelhança a firma de: OTAVIO BARRETO em documento com valor econômico, dou fé.  
São Paulo, 20 de maio de 2011.  
Em Teste da verdade. Cód. F19924759164541002137127

0000235