



0024

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

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

JOSÉ ANTÔNIO ALVES DA SILVA, brasileiro, do comércio, portador da cédula de identidade sob o RG nº [REDAZIDO], inscrito no CPF/MF sob o nº [REDAZIDO]

[REDAZIDO] **ELAINE DE ARAÚJO SILVA**, brasileira, professora aposentada, portadora da cédula de identidade sob o RG nº [REDAZIDO] e inscrita no CPF/MF sob o nº [REDAZIDO] ambos residentes e domiciliados na [REDAZIDO]

[REDAZIDO] doravante denominados **LOCADORES**, 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, [REDAZIDO] Farmacêutico CRF nº 14.010, portador da cédula de identidade RG nº [REDAZIDO] e inscrito no CPF/MF sob o nº [REDAZIDO] e por seu Diretor Tesoureiro, **Dr. Marcos Machado Ferreira**, brasileiro, [REDAZIDO] Farmacêutico CRF nº 32635, portador da cédula de identidade RG nº [REDAZIDO] e inscrito no CPF/MF sob o nº [REDAZIDO], doravante simplesmente denominado **LOCATÁRIO**, têm certo e ajustado o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL**, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

Os **LOCADORES** se obrigam, neste ato, a dar em locação ao **LOCATÁRIO** o imóvel de sua propriedade consistente uma sala comercial sob o nº 74 (setenta e quatro), localizada no sétimo andar do Condomínio Edifício Atlantis, situado na cidade de Fernandópolis, à Avenida Manoel Marques Rosa, nº 1.139 – Centro de Fernandópolis/SP – CEP: 15600-000, bem como constituída de uma área totalizando 74,2682 metros quadrados, imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Fernandópolis, sob o nº 756.62, com **matrícula registrada sob nº 30.477**, no Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Fernandópolis do Estado de São Paulo.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO INÍCIO E TÉRMINO DO CONTRATO

2.1 O termo inicial da locação é **05 de agosto de 2013**, cuja fluência iniciar-se-á após a entrega efetiva das chaves.

2.2 O contrato terá duração de **36 (trinta e seis) meses** e, portanto, o término está previsto para **04 de agosto de 2016**, ressalvada a possibilidade de renovação pelas partes.



0025



CRF SP
CONSELHO REGIONAL
DE FARMÁCIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DA LOCAÇÃO E REAJUSTES

3.1. O aluguel mensal é de **R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais)** e será pago todo quinto dia útil subsequente de cada mês.

Parágrafo Primeiro – O pagamento se efetivará por meio de depósito bancário na conta corrente nº 01.001.1150, agência: 3774, Banco Santander (Cód. 033), de titularidade da Sra. Elaine de Araújo Silva.

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.

3.2. O aluguel será reajustado automaticamente de acordo com a menor 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 o substitua de comum acordo entre as partes.

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 pelos **LOCADORES**, assumindo a responsabilidade pelo custeio das obras necessárias à adaptação e usabilidade do imóvel, desde já autorizadas pelos **LOCADORES**, **obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo no estado originário.**

4.2. Ao iniciar a locação o **LOCATÁRIO** contará com o prazo de 60 (sessenta) dias para comunicar qualquer irregularidade constatada no imóvel e ainda 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 e o bom funcionamento do imóvel, estando, previamente, autorizado a realizar as modificações que julgar necessárias.

Parágrafo Primeiro – Fica estipulado pelas partes contratantes que as benfeitorias a serem realizadas (úteis, necessárias ou voluptuárias)



8

0026



deverão ser autorizadas expressamente pelos **LOCADORES** e que, efetuadas mediante tal condição, integrar-se-ão automaticamente ao imóvel.

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, durante a vigência do contrato.

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

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DOS LOCADORES

6.1. Compete aos **LOCADORES**:

- a. entregar o imóvel ao Locatário nas condições constatadas na “VISTORIA INICIAL”
- b. providenciar reparos de defeitos ou vícios anteriores à locação;
- c. fornecer recibo discriminado das importâncias pagas pelo Locatário, se solicitado pelo **LOCATÁRIO**;

6.2. A eventual cobrança de contribuição de melhoria será de integral responsabilidade dos **LOCADORES**, podendo gerar revisão do valor do aluguel em decorrência da valorização imobiliária.

6.3. Em caso de alienação do imóvel locado, os **LOCADORES** deve comunicar o **LOCATÁRIO**, facultando-lhe o direito de exercer a preferência na aquisição, cujo valor estará vinculado à compatibilidade de avaliação prévia a ser realizado por órgão oficial.

6.3.1. Os **LOCADORES**, desde já, aceita o prazo mínimo de 90 (noventa) dias após a comunicação da intenção de alienação do imóvel ao **LOCATÁRIO**, a fim de lhe proporcionar condições de providenciar avaliação e demais procedimentos, ocasião em que o **LOCATÁRIO** deverá confirmar seu interesse, em até 10 (dez) dias da comunicação.

6.3.2. Os **LOCADORES** declara concordância de que a confirmação de interesse na aquisição do imóvel **não** compromete de nenhuma forma o **LOCATÁRIO** caso a avaliação oficial realizada não seja compatível com o preço previamente pactuado. Nessa situação, a negociação de aquisição será finalizada sem qualquer ônus ou indenizações de parte a parte.



8
0027



6.3.3. Caso este direito não seja exercido, é responsabilidade dos **LOCADORES** informar ao comprador acerca do presente contrato.

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;

b. as chaves serão entregues à representante dos **LOCADORES** pelo próprio **LOCATÁRIO**, acompanhadas de cópia das contas de água, IPTU e luz do período locado devidamente quitada;

c. E na “VISTORIA FINAL” for constatada qualquer irregularidade, 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 aos **LOCADORES** 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.

8.2. Ocorrendo a desocupação do imóvel antes de findo o prazo contratual estabelecido, o **LOCATÁRIO** notificará os **LOCADORES** com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, o que o dispensará de qualquer multa.

8.3. Caso a situação do item 8.2 se inverta, os **LOCADORES** pretenda retomar o imóvel antes do término contratual, prazo idêntico deve ser observado, sob pena de indenização na proporção prevista no item 8.1.

8.4. Prorrogado o contrato de locação, após o seu término na forma da Lei, o **LOCATÁRIO**, desejando restituí-lo, deverá comunicar sua intenção com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias.



8
0028



8.5. Caracterizará grave infração contratual podendo os **LOCADORES**, 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. As benfeitorias necessárias emergenciais e estruturais devem ser indenizadas ao **LOCATÁRIO**, conforme previsto nos termos do artigo 35 da Lei 8.245/91.

9.3. Se os **LOCADORES** 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.

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

9.5. 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.

9.6. Se houver incêndio ou acidente, que conduza à reconstrução ou reforma do objeto da locação, rescindir-se-á o contrato, sem eximir a responsabilidade do **LOCATÁRIO**, se o fato ocorreu por sua culpa, desde que devidamente comprovado.

9.7. Correrá por conta do **LOCATÁRIO** o seguro contra incêndio, do imóvel objeto desta locação, com base em valor estabelecido pela avaliação efetuada pela Cia. Seguradora, sendo reajustado anualmente, adotando-se os mesmos critérios.

9.8. 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.

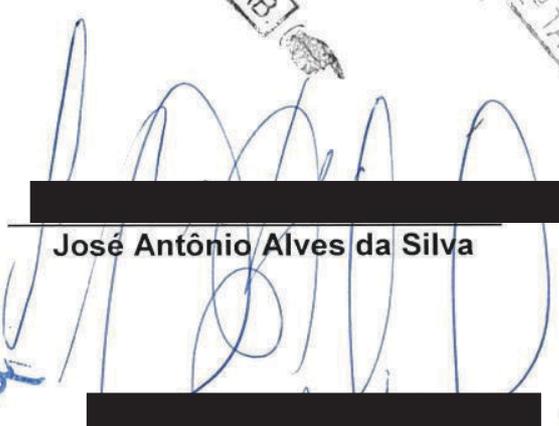


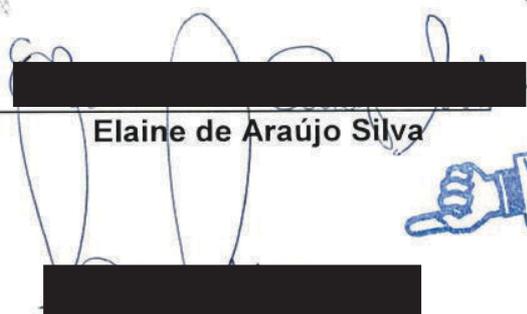
0029

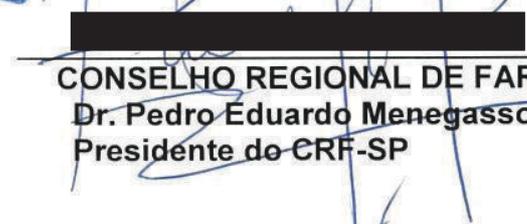


9.9. E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, para um só e único fim, juntamente com as testemunhas presentes ao ato.

São Paulo, 04 de agosto de 2013.


[Redacted]
José Antônio Alves da Silva


[Redacted]
Elaine de Araújo Silva


[Redacted]
CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Dr. Pedro Eduardo Menegasso
Presidente do CRF-SP


[Redacted]
Dr. Marcos Machado Ferreira
Diretor Tesoureiro

Testemunhas:

Nome:
RG nº:

Nome:
RG nº:

