

000046

R

# CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Ref: Proc. 75/2008

Por este instrumento particular, as partes logo adiante nomeadas ajustam o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PARA FINS NÃO RESIDENCIAL, na forma da Lei nº 8245/91 e pelo Código Civil Brasileiro no que couber à espécie, mediante as cláusulas e condições que a seguir reciprocamente aceitam e se outorgam.

LOCADOR(ES)

Nome.....: WILSON DURVAL PINTO RIBEIRO  
 Nacionalidade.....: Brasileiro  
 Estado Civil.....: [REDACTED]  
 Profissão.....: Publicitário  
 R.G.....: [REDACTED]  
 C.P.F.....: [REDACTED]

LOCATÁRIO(S)

Nome.....: CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
 CNPJ.....: 60.975.075-0001-10  
 Endereço.....: Rua Capote Valente, 487 3º andar  
 Representante.....: RAQUEL CRISTINA DELFINI RIZZI GRECCHI PEDRO EDUARDO MENEGASSO  
 Nacionalidade.....: Brasileira Brasileiro  
 Estado Civil.....: [REDACTED] [REDACTED]  
 Profissão.....: Presidente Diretor Tesoureiro  
 R.G.....: [REDACTED] [REDACTED]  
 C.P.F.....: [REDACTED] [REDACTED]  
 Endereço.....: [REDACTED] [REDACTED]  
 Bairro/Município.....: [REDACTED] [REDACTED]

DO IMÓVEL EM LOCAÇÃO

Tipo de Imóvel.....: Sala Comercial com 01 vaga de garagem indeterminada e sujeita a manobrista  
 Endereço.....: Rua Duarte de Azevedo, 448 - cj 12  
 Bairro/Município.....: Santana - São Paulo/SP

DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO

Uso.....: Exclusivamente Não Residencial  
 Ramo de Atividade.....: Atividades de Organizações Associativas Profissionais

DO PRAZO DA LOCAÇÃO

Meses.....: 36 (Trinta e seis)  
 Início.....: 10/12/2008  
 Término.....: 09/12/2011

DO ALUGUEL INICIAL

R\$.....: 900,00 (novecentos reais)

GARANTIA

Modalidade de Garantia: CARTA FIANÇA BANCÁRIA, que deverá ser entregue pelo Locatário ao Locador até 15/01/2009 e renovada anualmente, sob pena do Locador poder declarar rescindido o contrato pela ausência de garantia.

## Cláusula Primeira - DO VALOR DA LOCAÇÃO E REAJUSTES

1. Do aluguel estabelecido:
  - a. o aluguel mensal é de R\$ 900,00 (novecentos reais);
  - b. o aluguel deverá ser pago até o dia 05 (Cinco) de cada mês, através de crédito em conta corrente, a ser informada pelo locador, já os encargos da locação (IPTU, taxas, tributos de qualquer natureza, seguros e despesas condominiais - se houverem), serão pagos diretamente pelo Locatário que deverá encaminhar cópia dos comprovantes ao Locador anualmente ou sempre que for solicitado.
  - c. 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% (hum por cento) ao mês e correção monetária.
2. Dos reajustes:
  - a. o aluguel será reajustado automaticamente de acordo com a periodicidade estabelecida em lei, 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;

0000478

- b. se, em virtude de lei subsequente, vier a ser admitida correção do valor do aluguel em periodicidade inferior à prevista na legislação vigente à época da celebração deste contrato, concordam as partes, desde já, e em caráter irrevogável, que a correção do aluguel passará automaticamente a ser feita no menor prazo que for permitido por lei posterior.

**Cláusula Segunda - DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL E SUA MANUTENÇÃO**

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)", datada de 10/12/2008, a qual é parte integrante deste contrato, e que será assinada pela Sra. Patrícia Simoni Barretto (preposta da Locatária) e pelo Locador, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.
2. O Locatário declara ainda ter examinado as exigências legais para utilizar o imóvel locado para a finalidade desejada, não cabendo ao Locador qualquer responsabilidade neste sentido, principalmente no que diz respeito a indenização ou rescisão de contrato sem ônus, devendo o Locatário obter as autorizações ou regularizações necessárias junto aos órgãos competentes.
3. Ao iniciar a locação o Locatário contará com o prazo de 10 (dez) dias para comunicar qualquer irregularidade constatada no imóvel e ainda para providenciar a mudança da conta de consumo de energia elétrica, água e gás para o seu nome, devendo, neste primeiro caso enviar cópia da primeira conta de gás constando o nº do CDIC.
4. Fica o locatário totalmente responsável pela verificação da voltagem da corrente elétrica existente no imóvel, em todos os seus pontos, assumindo para si eventuais danos em aparelhos e/ou equipamentos que sejam ligados sem a devida checagem.
5. Na vigência deste contrato ou na eventual prorrogação o Locatário manterá o imóvel nas condições em que o recebeu, zelando pela sua conservação e o bom funcionamento, observando-se ainda que:
  - a. qualquer modificação que venha a alterar o destino, a aparência, ou a estrutura do imóvel, somente será realizada com autorização expressa do Locador, ficando, neste caso, sob a responsabilidade do Locatário regularizá-las junto aos órgãos municipais;
  - b. as benfeitorias úteis ou necessárias, e ainda as de qualquer natureza, uma vez realizadas no imóvel locado, passarão a fazer parte integrante do mesmo, sem que ao Locatário assista qualquer direito de indenização ou retenção futura;
  - c. fica ainda facultado ao Locador, quando lhe convier, exigir a remoção de benfeitorias introduzidas no imóvel sem sua autorização, correndo todas as despesas por conta do Locatário.

**Cláusula Terceira - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

1. Durante a vigência da locação compete ao Locatário:
  - a. arcar com as despesas e os encargos relativos ao imóvel ora locado, tais como água, luz e gás consumidos no imóvel e, em especial, Imposto Predial Territorial Urbano, despesas com o condomínio (se houver), ou qualquer outro tributo que recaia sobre o imóvel;
  - b. assumir as despesas com o prêmio de seguro contra incêndio e riscos diversos sobre o imóvel;
  - c. arcar com despesas processuais e pagamento de honorários advocatícios, desde já fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito, na hipótese de haver cobrança extrajudicial ou judicial, através de advogados contratados pelo Locador;
  - d. entregar ao Locador ou a quem este determinar o carnê de IPTU tão logo a prefeitura municipal o envie para o imóvel; sendo certo que é de responsabilidade do locatário as multas e majorações que der causa pela retenção de avisos de lançamentos de encargos;
  - e. assegurar ao Locador o direito de visita ao imóvel para a verificação do fiel cumprimento do presente contrato;

**Cláusula Quarta - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

1. Compete ao Locador:
  - a. entregar o imóvel ao Locatário nas condições constatadas na "VISTORIA INICIAL";
  - b. providenciar reparos de defeitos ou vícios anteriores à locação;
  - c. arcar com as despesas de taxas de intermediação e administração imobiliária;
  - d. fornecer recibo discriminado das importâncias pagas pelo Locatário.

**Cláusula Quinta - DA GARANTIA DA LOCAÇÃO – CARTA FIANÇA BANCÁRIA**

1. Como garantia da locação, elegem as partes a Carta Fiança Bancária:
  - a. a Carta Fiança Bancária Locatícia contratado pelo Locador junto ao Banco do Brasil, cuja vigência será de 12 ( Doze ) meses, seguida de renovações a cada ano, garantirá esta locação, nos termos do inciso III, do artigo 37 da Lei do Inquilinato, mediante pagamento de prêmio;
  - b. são de conhecimento do Locador e do Locatário as condições gerais da Carta Fiança Bancária;
  - c. para efeito desta garantia, os prêmios iniciais e renovações anuais da Carta Fiança Bancária Locatícia, calculados conforme normas vigentes, deverão ser pagos pelo Locatário, de acordo com o inciso XI, do artigo 23 da Lei do Inquilinato, sob pena de rescisão desta locação;
  - d. a Carta Fiança Bancária garantirá exclusivamente as coberturas de FIANÇA E DANOS AO IMÓVEL;
  - e. eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos pelos Locatários após regularmente instados a tanto, serão comunicados as entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (SERASA, SCPC, etc.) pelos Locadores;
  - f. Locatários declaram-se solidários entre si, nomeando um ao outro para recebimento de citação;

**Cláusula Sexta - DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL**

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, totalmente limpo e asseado, no mesmo estado de conservação constante na "VISTORIA INICIAL", principalmente no que diz respeito à conservação da pintura, janelas, portas e fechaduras, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, enfim, em condições de uso imediato;
  - b. o imóvel deverá receber nova pintura, por conta do locatário, caso assim o tenha recebido no início da locação, com o mesmo tipo de tinta e cores aplicadas na época;
  - c. as chaves serão entregues ao Locador pelo próprio Locatário, acompanhadas das contas de água, luz e gás dos últimos três meses devidamente quitadas;
  - d. se na "VISTORIA FINAL" for constatada qualquer anormalidade, o Locatário será notificado para no prazo de 5 (cinco) 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, além do aluguel dos dias necessários para tais reparos.

**Cláusula Sétima - DAS PENALIDADES**

*[Handwritten signatures and marks]*

A falta de cumprimento de quaisquer uma das cláusulas deste contrato sujeitará o infrator ao pagamento da multa equivalente a 3 (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.

2. Ocorrendo a desocupação do imóvel antes de findo o prazo contratual estabelecido o Locatário pagará a multa compensatória correspondente a 3 (três) meses de aluguel vigente calculada proporcionalmente ao prazo não cumprido.

Prorrogado o contrato de locação, após o seu término na forma da Lei, o Locatário, desejando restituí-lo, deverá comunicar sua intenção com antecedência de 30 (trinta) dias, sob pena de arcar com multa equivalente a um mês de aluguel integralmente.

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

- a. impontualidade ou falta de pagamento das prestações mensais do aluguel e encargos;
- b. utilização do imóvel objeto deste contrato para fim diverso daquele para o qual foi locado;
- c. impedimento de vistoria no imóvel;
- d. transferência, sublocação, cessão ou empréstimo do imóvel locado no todo ou em parte, sem prévio e expresso consentimento do Locador.
- e. a guarda de combustível, explosivo ou material inflamável no interior do imóvel locado, a não ser que seja para esta finalidade a presente locação;
- f. alteração da composição societária, ou dos objetivos da sociedade, no caso de pessoa jurídica, sem expresso consentimento do Locador que, a seu critério poderá optar pela rescisão contratual uma vez não satisfeitas as condições cadastrais e de crédito necessárias.

**Cláusula Oitava - DISPOSIÇÕES GERAIS**

- 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 do Inquilinato.
- 2. O Locatário autoriza a inclusão de seu nome em bancos de proteção ao crédito (SCPC) enquanto perdurar a existência de eventual débito decorrente do presente contrato.
- 3. O(s) Locatário(s), devidamente qualificados neste instrumento outorgam entre si, neste ato e através da presente cláusula, recíproca procuração para o fim específico de receberem citações e intimações em quaisquer processos judiciais decorrentes do presente contrato, bem como notificações ou avisos de qualquer espécie, relativamente às obrigações deste instrumento, conferindo mutuamente, ainda, poderes para assinarem termo de entrega de chaves, distrato do presente contrato, enfim todo e qualquer ato que envolva as obrigações oriundas deste ajuste locacional e do pacto acessório de fiança.
- 4. As benfeitorias necessárias emergenciais e estruturais, devem ser indenizadas pelo locador, conforme previsto nos termos do artigo 35 da Lei 8.245/91.

**Cláusula Nona - DO IMÓVEL EM CONDOMÍNIO**

- 1. Considerando tratar-se o imóvel ora locado de "Propriedade em Regime Condominial" o Locatário observará a Legislação vigente, além de:
  - a. acatar e respeitar a convenção condominial, os regulamentos internos do condomínio e as decisões das assembléias gerais do condomínio, que passarão a integrar este contrato;
  - b. responder por penalidades impostas pelo condomínio por infrações ou descumprimento das Normas Regulamentares;
  - c. arcar com as despesas de condomínio como: vigias, zeladores, faxineiros, demais empregados, compreendendo salários, indenizações e demais encargos trabalhistas e de previdência social, limpeza, materiais e utensílios, empregados ou consumidos, reparos ou consertos e trocas de cabo e taxas de conservação de elevadores, consumo de água, luz e gás, seguros e despesas da administração do condomínio;
  - d. no caso do imóvel locado com vaga na garagem em local determinado ou indeterminado, sua utilização ocorrerá de forma a não prejudicar os demais moradores do condomínio;
  - e. caso esteja incluso nas despesas condominiais os custos com a contratação de seguro-incêndio e riscos diversos, torna-se sem efeito a alínea "b", da cláusula terceira.

E por estarem assim justas e contratadas as partes elegem o Foro da cidade de São Paulo para dirimir eventuais dúvidas oriundas deste contrato, ratificando-se a alínea "c", §1º da cláusula terceira, firmando-o em 2 (duas) vias de igual teor, na presença de testemunhas.

São Paulo, 01 de Dezembro de 2008.

[Redacted signature]

LOCADOR: WILSON DURVAL PINTO RIBEIRO

[Redacted signature]

LOCATÁRIO(A): CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
REPRESENTANTE: RAQUEL CRISTINA DELFINI RIZZI GRECCHI

[Redacted signature]

LOCATÁRIO(A): CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
REPRESENTANTE: PEDRO EDUARDO MENEGASSO

TESTEMUNHAS:

[Redacted signature]

[Redacted signature]

NOME: Patrícia Ap. Simões  
RG: [Redacted]

NOME: Márcio dos Santos  
RG: [Redacted]

Handwritten notes: "2 - ID: AMERICA", "3 - ID: AMERICA", "4 - ID: AMERICA", "5 - ID: AMERICA", "6 - ID: AMERICA", "7 - ID: AMERICA", "8 - ID: AMERICA", "9 - ID: AMERICA", "10 - ID: AMERICA", "11 - ID: AMERICA", "12 - ID: AMERICA", "13 - ID: AMERICA", "14 - ID: AMERICA", "15 - ID: AMERICA", "16 - ID: AMERICA", "17 - ID: AMERICA", "18 - ID: AMERICA", "19 - ID: AMERICA", "20 - ID: AMERICA", "21 - ID: AMERICA", "22 - ID: AMERICA", "23 - ID: AMERICA", "24 - ID: AMERICA", "25 - ID: AMERICA", "26 - ID: AMERICA", "27 - ID: AMERICA", "28 - ID: AMERICA", "29 - ID: AMERICA", "30 - ID: AMERICA", "31 - ID: AMERICA", "32 - ID: AMERICA", "33 - ID: AMERICA", "34 - ID: AMERICA", "35 - ID: AMERICA", "36 - ID: AMERICA", "37 - ID: AMERICA", "38 - ID: AMERICA", "39 - ID: AMERICA", "40 - ID: AMERICA", "41 - ID: AMERICA", "42 - ID: AMERICA", "43 - ID: AMERICA", "44 - ID: AMERICA", "45 - ID: AMERICA", "46 - ID: AMERICA", "47 - ID: AMERICA", "48 - ID: AMERICA", "49 - ID: AMERICA", "50 - ID: AMERICA", "51 - ID: AMERICA", "52 - ID: AMERICA", "53 - ID: AMERICA", "54 - ID: AMERICA", "55 - ID: AMERICA", "56 - ID: AMERICA", "57 - ID: AMERICA", "58 - ID: AMERICA", "59 - ID: AMERICA", "60 - ID: AMERICA", "61 - ID: AMERICA", "62 - ID: AMERICA", "63 - ID: AMERICA", "64 - ID: AMERICA", "65 - ID: AMERICA", "66 - ID: AMERICA", "67 - ID: AMERICA", "68 - ID: AMERICA", "69 - ID: AMERICA", "70 - ID: AMERICA", "71 - ID: AMERICA", "72 - ID: AMERICA", "73 - ID: AMERICA", "74 - ID: AMERICA", "75 - ID: AMERICA", "76 - ID: AMERICA", "77 - ID: AMERICA", "78 - ID: AMERICA", "79 - ID: AMERICA", "80 - ID: AMERICA", "81 - ID: AMERICA", "82 - ID: AMERICA", "83 - ID: AMERICA", "84 - ID: AMERICA", "85 - ID: AMERICA", "86 - ID: AMERICA", "87 - ID: AMERICA", "88 - ID: AMERICA", "89 - ID: AMERICA", "90 - ID: AMERICA", "91 - ID: AMERICA", "92 - ID: AMERICA", "93 - ID: AMERICA", "94 - ID: AMERICA", "95 - ID: AMERICA", "96 - ID: AMERICA", "97 - ID: AMERICA", "98 - ID: AMERICA", "99 - ID: AMERICA", "100 - ID: AMERICA".



000049X

Anexo I - TERMO DE VISTORIA DE IMÓVEL EM CONTRATO DE LOCAÇÃO

\*\*\*Sala Comercial na Rua Duarte de Azevedo, 448 - cj 12 – Santana\*\*\*

BANHEIRO 2

Anexo sanitário bege em bom estado (ver foto).

CORREDOR / MINI-COPA

pia com cota inox (ver foto)

230 TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP  
R. Honório Rangeluzzi, 101 - Santana - CEP 02019-010 - Fone: (11) 8779-7088  
TABELÃO: BEL - JOEL ARAÚJO DE ALVA

Reconhecido por Semelhança a(s) firma(s) de  
WILSON DURVAL PINTO RIBEIRO  
São Paulo, 19 de dezembro de 2008. Vlr: R\$2,75  
Em Testemunho  
Eduardo A. Garcia - David F. de Macedo  
Cesar L. da Silva - Luciana A. Guimarães  
Janayna C. de Oliveira - Escri. Autorizados  
VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE.  
Horas: 14:02:20



O imóvel acima descrito é entregue ao **LOCATÁRIO**, em bom estado de conservação e limpeza, com todas as suas peças em bom estado de utilização. Pintura das paredes, teto, portas, guarnições e ferragens, são de boa qualidade. Outrossim, o presente termo passa a fazer parte integrante do contrato de locação residencial de imóvel firmado entre **LOCADOR** e **LOCATÁRIO**, que as partes reciprocamente reconhecem.

São Paulo, 10 de dezembro de 2008.

**WILSON DURVAL PINTO RIBEIRO (LOCADOR)**

**PATRICIA SIMONI BARRETTO - CRF-SP (LOCATÁRIO)**