



CRF SP
CONSELHO REGIONAL
DE FARMÁCIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 067/2018 – DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 009/2018
CONTRATO Nº CRT 047/2018**

FI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta Capital, na Rua Duarte de Azevedo nº 431, 2º Andar, Conjunto 24, Sala 03, Santana, CEP: 02036-021, inscrita no CNPJ sob nº 20.035.749/0001-81, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus sócios, Flavio Borba de Oliveira, brasileiro, [REDACTED], engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº [REDACTED] e do CPF/MF sob nº [REDACTED], e Ivana Maria Agostinho Holtz, brasileira, [REDACTED], diretora comercial, portadora da Cédula de Identidade RG nº [REDACTED] SSP/SP e do CPF/MF sob nº [REDACTED], com endereço comercial no mesmo da representada, doravante denominada **LOCADORA**, 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 na Rua Capote Valente, 487, Jardim América, CEP: 05409-001, São Paulo - SP, inscrito no CNPJ sob nº 60.975.075/0001-10, neste ato representado por seu Presidente, Dr. Marcos Machado Ferreira, brasileiro, [REDACTED], Farmacêutico CRF nº 32.635, portador da Cédula de Identidade RG nº [REDACTED] e do CPF/MF sob o nº [REDACTED], e por sua Diretora Tesoureira Dra. Danyelle Cristine Marini de Moraes, brasileira, [REDACTED], Farmacêutica CRF nº 25.937, portadora da Cédula de Identidade RG nº [REDACTED] e do CPF/MF sob o nº [REDACTED], doravante simplesmente denominada **LOCATÁRIA**, têm certo e ajustado o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL**, o qual é celebrado com fundamento na dispensa de licitação referida no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, a qual teve trâmite através do Processo Administrativo nº 067/2018 – Dispensa de Licitação nº 009/2018, mediante as cláusulas e condições seguintes:

– CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. A **LOCADORA** dá em locação a **LOCATÁRIA** os imóveis matriculados sob nºs 153.453 e 153.454 no 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, que assim se descrevem, caracterizam e confrontam:



a) **O CONJUNTO SOB N° 41**, localizado no 4° pavimento do empreendimento imobiliário denominado "EDIFÍCIO FAO BUSINESS CENTER I", situado à Rua Duarte de Azevedo, n°s 431 e 439, no 8° Subdistrito – Santana, contendo a área privativa coberta de 25,430m², área de uso comum coberta de 32,056m², área total coberta de 57,486m², área de uso comum descoberta de 9,586m², área total coberta + descoberta de 67,072m², fração ideal no solo de 0,012467, participação nas despesas condominiais de 1,2254%; cabendo-lhe o direito de estacionar 01 (um) veículo de passeio ou utilitário, em 01 (uma) vaga de uso comum e indeterminado, sujeita ao auxílio de manobrista, localizada no 1° ou 2° subsolo ou andar térreo; e

b) **O CONJUNTO SOB N° 42**, localizado no 4° pavimento do empreendimento imobiliário denominado "EDIFÍCIO FAO BUSINESS CENTER I", situado à Rua Duarte de Azevedo, n°s 431 e 439, no 8° Subdistrito – Santana, contendo a área privativa coberta de 25,430m², área de uso comum coberta de 32,056m², área total coberta de 57,486m², área de uso comum descoberta de 9,586m², área total coberta + descoberta de 67,072m², fração ideal no solo de 0,012467, participação nas despesas condominiais de 1,2254%; cabendo-lhe o direito de estacionar 01 (um) veículo de passeio ou utilitário, em 01 (uma) vaga de uso comum e indeterminado, sujeita ao auxílio de manobrista, localizada no 1° ou 2° subsolo ou andar térreo.

– CLÁUSULA SEGUNDA – DO INÍCIO E TÉRMINO DO CONTRATO

2.1. O prazo de locação é de **36 (trinta e seis)** meses, contados da data de realização da vistoria e entrega das chaves.

2.1.1. Findo o prazo de locação, a **LOCATÁRIA** se obriga a devolver o mencionado imóvel, livre e desimpedido de bens e pessoas, em perfeito estado de conservação, inclusive no que se refere a pintura, exceto se houver prorrogação do presente contrato expresso.

2.1.2. A desocupação do imóvel, findo o prazo contratual independará de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.



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\$ 4.000,00 (Quatro mil reais)**, que será acrescido de condomínio, impostos, taxas, despesas referentes às taxas de consumo de água, energia elétrica e telefonia, que recaiam sobre o imóvel, e deverão ser satisfeito pela LOCATÁRIA nas épocas oportunas, sob pena de, se não o fizer, ficar por seu risco e conta as multas, correções e acréscimos legais, que as mesmas venham a sofrer, e será pago todo dia **10 (dez) subsequente de cada mês**, sendo certo que as despesas decorrentes deste contrato correrão por conta das seguintes dotações orçamentárias :
6.2.2.1.1.01.04.04.005.002 – Locação de Bens Móveis, Imóveis ou Intangíveis e
6.2.2.1.1.01.04.04.005.018 – Impostos, Taxas, Multas e Pedágios

Parágrafo Primeiro – O pagamento se efetivará por meio de depósito bancário na conta corrente nº 9753-5, agência: 2885-1, Banco Bradesco (237), da beneficiária FI Empreendimentos e Participações Ltda - LOCADORA.

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, mesmo quando houver variação negativa, 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. Por força do que livremente convencionaram as partes contratantes, a **LOCADORA** realizará, sob suas custas e responsabilidade, nos imóveis que constituem objeto do presente instrumento particular as benfeitorias relacionadas no ANEXO I, após o que será emitido laudo fotográfico que acompanhará o termo de VISTORIA INICIAL que, rubricado pelas partes, integrará o presente como parte integrante e complementar (ANEXO II).



CRF SP
CONSELHO REGIONAL
DE FARMÁCIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO

4.2. A **LOCATÁRIA** declara, para todos os fins e efeitos de direito, que após a realização das benfeitorias relacionadas no anexo I pela **LOCADORA**, assumirá a responsabilidade pelo custeio das obras necessárias às demais adaptações que forem necessárias para início de suas atividades, desde já autorizadas pela **LOCADORA**, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo no estado originário caso a **LOCADORA** assim o deseje.

4.3. Após o término das obras a que alude o ANEXO I, a **LOCATÁRIA** 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.

4.4. Na vigência deste contrato ou na eventual prorrogação a **LOCATÁRIA** deve zelar pela conservação e o bom funcionamento do imóvel, desde que haja a contratação de profissional devidamente habilitado com a respectiva ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), responsabilizando-se a **LOCATÁRIA** por eventuais danos ao imóvel ou terceiros ocasionados pela má execução de obras que forem feitas.

Parágrafo Único – Fica estipulado pelas partes contratantes que as benfeitorias a serem realizadas (úteis, necessárias ou voluptuárias) deverão ser autorizadas expressamente pela **LOCADORA** e que, efetuadas mediante tal condição, integrar-se-ão automaticamente ao imóvel.

– CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIA

5.1. A **LOCATÁRIA** 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, bem como, por quaisquer outros tributos que venham a ser instituídos pelo poder público e recaiam sobre as unidades autônomas objeto do presente, ressalvado o disposto na cláusula 6.2 infra.

5.2. A **LOCATÁRIA** deverá assegurar à **LOCADORA** o direito de visita ao imóvel para a verificação do fiel cumprimento do presente contrato.



- CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

6.1. Compete a **LOCADORA**:

- a) entregar o imóvel à **LOCATÁRIA** nas condições constatadas no laudo fotográfico e termo de "VISTORIA INICIAL"
- b) providenciar reparos de defeitos ou vícios anteriores à locação;
- c) fornecer recibo discriminado das importâncias pagas pela **LOCATÁRIA**, se solicitado pelo **LOCATÁRIA**.

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

6.3. Em caso de alienação do imóvel locado, a **LOCADORA** deve comunicar a **LOCATÁRIA**, facultando-lhe o direito de exercer a preferência na aquisição, conforme lhe faculta a lei.

6.3.1. A **LOCADORA**, desde já, aceita o prazo mínimo de 90 (noventa) dias após a comunicação da intenção de alienação do imóvel a **LOCATÁRIA**, a fim de lhe proporcionar condições de providenciar avaliação e demais procedimentos, desde que a **LOCATÁRIA** confirme seu interesse, em até 10 (dez) dias do recebimento da comunicação que a **LOCADORA** lhe fará.

6.3.2. A **LOCADORA** declara concordância de que a confirmação de interesse na aquisição do imóvel não compromete de nenhuma forma a **LOCATÁRIA** 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, estando a **LOCADORA** autorizada a alienar o imóvel a terceiros nas condições ofertadas a **LOCATÁRIA**.

6.3.3. Caso este direito não seja exercido, é responsabilidade da **LOCADORA** 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 da **LOCADORA** pela própria **LOCATÁRIA**, acompanhadas de cópia das contas de água, IPTU e luz dos 12 (doze) últimos meses devidamente quitadas, podendo ser substituída por declaração de quitação emitido pela concessionários dos serviços;
- c) se no termo de "VISTORIA FINAL" for constatada qualquer irregularidade, a **LOCATÁRIA** será notificada 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 à **LOCADORA** providenciar os serviços, cobrando da **LOCATÁRIA** 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, a **LOCATÁRIA** notificará a **LOCADORA** com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, e estará sujeita ao pagamento da multa prevista na cláusula 8.1. supra proporcionalmente ao tempo que faltar para cumprimento do contrato conforme previsto no artigo 4º da Lei nº 8.245/91.

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



CRF SP
CONSELHO REGIONAL
DE FARMÁCIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO

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

- a) impedimento de vistoria no imóvel;
- b) desrespeito aos princípios do direito de vizinhança, a Convenção Condominial e o Regulamento Interno do Edifício Fao Business Center I onde se situam as unidades autônomas locadas;
- c) Inadimplemento dos aluguéis e encargos;
- d) modificar a forma interna ou externa dos imóveis sem o consentimento prévio e por escrito da **LOCADORA** em flagrante desrespeito ao artigo 23, inciso VI, da Lei 8.245/91.

- 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, ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil nos termos do inciso IV, do artigo 58 da Lei nº 8.245/91.

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

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

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



CRF SP
CONSELHO REGIONAL
DE FARMÁCIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO

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

9.6. Correrá por conta da **LOCATÁRIA** 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.

9.7. Nos termos do disposto no art. 55, XIII da Lei 8.666/93, a **LOCATÁRIA** obriga-se a manter, durante todo o período de locação, as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação.

9.8. Garantido o direito ao contraditório e à ampla defesa, a **LOCATÁRIA** ficará sujeito às penalidades previstas no art. 87 da Lei 8.666/93.

9.9. Aplica-se à execução deste contrato, inclusive aos casos omissos, a Lei 8.666, de 21 de junho de 1993 e alterações, conferindo-se à Administração Pública todas as prerrogativas que lhe decorrem da referida Lei, inclusive aquelas previstas em seu art. 58.

9.10. 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.



CRF SP
CONSELHO REGIONAL
DE FARMÁCIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO

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, 25 de setembro de 2018.

LOCADORA



[Handwritten signature]

Flavio Borba de Oliveira
Representante Legal da
FI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA



[Handwritten signature]

Ivana Mario Agostinho Holtz
Representante Legal da
FI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

Ivana Ma. Agostinho Holtz



LOCATÁRIA



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO

TESTEMUNHAS:

1) *Wilson Camargo Elia*
NOME: *Wilson Camargo Elia*
RG:
CPF:

2) *Patricia Carmo Leonello*
NOME:
RG: Patricia Carmo Leonello
RG:

LAUDO DE VISTORIA

Este Laudo de Vistoria é parte integrante do Contrato de Locação de imóvel não residencial Processo Administrativo nº 067/2018 – Dispensa de Licitação nº 009/2018 - Contrato nº CRT 047/2018, celebrado entre as partes em 25 de setembro de 2018, e inclui um CD com 30 fotos, atestando o estado de conservação dos imóveis.

Os imóveis objeto do Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial relativo as salas 41 e 42 do Edifício "Fao Business Center I" entregue ao locatário em perfeito estado de conservação e uso (nunca habitado), inclusive no que se refere às instalações elétricas e hidráulicas, com piso e pinturas novas, tudo consoante com o presente relatório fotográfico que constitui parte integrante e complementar do Contrato de Locação de imóvel não residencial acima descrito, bem como as chaves originais das respectivas unidades:

Imóvel	Rua Duarte de Azevedo, nº 431 – Salas nº 41 e 42, localizadas no 4º andar do Edifício FAO Business Center I
Locador	FI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
Locatário	CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO – CRF/SP

Sala 41 – 1ª Divisão

Porta/batente	em madeira com emborrachamento amortecedor
Fechadura/maçaneta	ferragens, maçaneta e fechadura marca La Fonte
Iluminação	09 Luminárias 18w – modelo Downlight, 01 luminária autônoma de emergência
Pintura	Tinta Látex Branca Fosca
Piso	Porcelanato (novo), Rodapé Duratex SMax 15cm
Pia (copa)	Granito com cuba inox e torneira Deca C40 com frontão 7 cm
Interruptores e tomadas	1 espelho 4 x 2 com 1 interruptor e 1 tomada 110V, 2 espelhos 4x2 com 1 tomada 110v, 1 espelho 4x2 com 1 interruptor – Marca Pial Legrand

BANHEIRO 01

Porta/batente	em madeira com emborrachamento amortecedor
Fechadura/maçaneta	ferragens, maçaneta e trinco marca La Fonte
Interruptores e tomadas	1 espelho 4 x 2 com 1 interruptor e 1 tomada
Aparelhos Sanitários	Vaso sanitário com caixa acoplada marca DECA
Torneiras/Registros	1 registro, 1 torneira marca DECA C40
Janela	1 basculante com vidro fosco
Pia	Granito branco Espírito Santo com cuba cerâmica Deca
Iluminação	01 luminária 18w modelo Downlight

2ª Divisão

Porta/batente	em madeira com emborrachamento amortecedor
Fechadura/maçaneta	ferragens, maçaneta e fechadura marca La Fonte
Iluminação	5 Luminárias Modelo Downlight 18 w, 01 luminária autônoma de emergência
Pintura	Tinta Látex Branca Fosca
Piso	Porcelanato (novo), rodapé Duratex SMax 15 cm

Interruptores e tomadas	1 espelho 4 x 2 com 1 interruptors; 2 espelhos 4 x 2 com 1 tomada - Marca Pial Legrand
-------------------------	---

BANHEIRO 02

Porta/batente	em madeira com emborrachamento amortecedor
Fechadura/maçaneta	ferragens, maçaneta e trinco marca La Fonte
Interruptores e tomadas	1 espelho 4 x 2 com 1 interruptor e 1 tomada
Torneiras/Registros	1 registro, 1 torneira com torneira marca DECA C40
Janela	1 basculante com vidro fosco
Pia	Granito branca Espírito Santo com cuba cerâmica Deca
Iluminação	01 luminária 18w modelo Downlight

Sala 42

Porta/batente	em madeira com emborrachamento amortecedor
Fechadura/maçaneta	ferragens, maçaneta e fechadura marca La Fonte
Iluminação	12 Luminárias Modelo Downlight 18 w, 01 luminária autônoma de emergência
Pintura	Tinta Látex Branca Fosca
Piso	Porcelanato (novo), rodapé Duratex SMax 15 cm
Interruptores e tomadas (copa)	1 espelho 4 x 2 com 3 interruptores - Marca Pial Legrand

BANHEIRO 01

Porta/batente	em madeira com emborrachamento amortecedor
Fechadura/maçaneta	ferragens, maçaneta e trinco marca La Fonte
Interruptores e tomadas	1 espelho 4 x 2 com 1 interruptor e 1 tomada
Aparelhos Sanitários	Vaso sanitário com caixa acoplada marca DECA
Torneiras/Registros	1 registro, 1 torneira marca DECA C40
Janela	1 basculante com vidro fosco
Pia	Granito branco Espírito Santo com cuba cerâmica Deca
Iluminação	01 luminária 18w - modelo Downlight

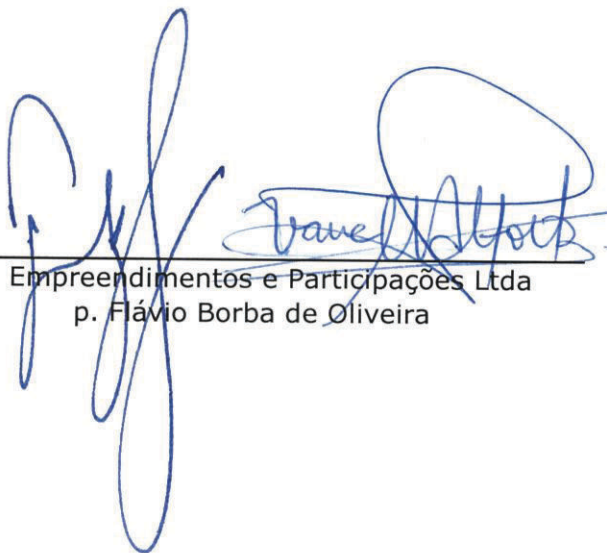
BANHEIRO 02

Porta/batente	em madeira com emborrachamento amortecedor
Fechadura/maçaneta	ferragens, maçaneta e trinco marca La Fonte
Interruptores e tomadas	1 espelho 4 x 2 com 1 interruptor e 1 tomada
Torneiras/Registros	1 registro, 1 torneira com torneira marca DECA C40
Janela	1 basculante com vidro fosco
Pia	Granito branca Espírito Santo com cuba cerâmica Deca
Iluminação	01 luminária 18w - modelo Downlight

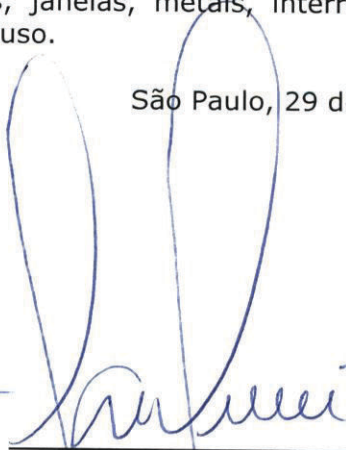
Observações gerais:

Salas novas - 1ª. locação. Todos os acessórios, pisos, janelas, metais, interruptores, tomadas, registros, louças, quadro de força e pintura novas e sem uso.

São Paulo, 29 de Outubro de 2018



FI Empreendimentos e Participações Ltda
p. Flávio Borba de Oliveira



Conselho Regional de Farmácia do Estado de
São Paulo - CRF/SP
p. Dr. Marcos Machado Ferreira e/ou Dra
Danyelle Cristine Marini de Moraes



Antônio Lúcio dos Santos
Gerente do Departamento de
Administração/Gestão e Patrimônio



Priscila Storti Castro
Arquiteta - CAU: A66365-7
CRF-SP - Depto. Manutenção