



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

000059

8

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

**CÓSMICA SERVIÇOS E COMÉRCIO LTDA**, com sede nesta Capital, na Praça Renato Checchia, nº32 – Jardim Guedala – São Paulo/SP, CEP: 05610-070, neste ato representada por **MARIA REGINA GONÇALVES DE FREITAS**, brasileira, [REDACTED], psicóloga e pedagoga, portadora da cédula de identidade sob o RG nº [REDACTED] inscrita no CPF/MF sob o nº [REDACTED], residente e domiciliada na [REDACTED], [REDACTED], 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 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:

8  
000060**CRF SP**  
CONSELHO REGIONAL  
DE FARMÁCIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO

## CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

A **LOCADORA** se obriga, neste ato, a dar em locação ao **LOCATÁRIO** o imóvel de sua propriedade consistente no Conjunto nº 01, localizado no andar térreo do Edifício Farmacêutica Dra. Adelaide José Vaz Cel. João Leme, à Rua Capote Valente, nº 487 (entrada) e 481 (loja) – Bairro: Jardim América/SP – CEP: 05409-001, bem como 01 (uma) vaga de garagem indeterminada, localizada no mesmo Edifício, imóveis cadastrados na Prefeitura Municipal de São Paulo, respectivamente, sob o nº 013.022.0354-1 e nº 013.022.0402-5, com **matrículas registradas sob nº 63040 e 63044**, no 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo do Estado de São Paulo.

## CLÁUSULA SEGUNDA – DO INÍCIO E TÉRMINO DO CONTRATO

**2.1** O termo inicial da locação é **01 de novembro de 2012**, cuja fluência iniciar-se-á após a entrega efetiva das chaves.

**2.2** O contrato terá duração de **60 (sessenta) meses** e, portanto, o término está previsto para **31 de outubro 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\$ 4.000,00 (quatro mil reais)** e será pago todo quinto dia útil subsequente de cada mês.



8  
000061



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

**Parágrafo Primeiro** – O pagamento se efetivará por meio de depósito bancário na conta corrente nº 1047-2, agência: 2979-3, Banco Bradesco, de titularidade da **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, 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 pela **LOCADORA**, assumindo a responsabilidade pelo custeio das obras necessárias à adaptação e usabilidade do imóvel, desde já autorizadas pela **LOCADORA**, **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



8  
000062



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

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) deverão ser autorizadas expressamente pela **LOCADORA** 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 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 à **LOCADORA**:

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

b. providenciar reparos de defeitos ou vícios anteriores à locação;



8  
000063



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 do 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 o **LOCATÁRIO**, facultando-lhe o direito de exercer a preferência na aquisição, 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** pelo próprio **LOCATÁRIO**, acompanhadas de cópia das contas de água, IPTU e luz do período locado devidamente quitada;

c. se 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 à **LOCADORA** providenciar os serviços, cobrando do **LOCATÁRIO** os valores gastos com material e mão-de-obra, desde que devidamente comprovados.

#### CLÁUSULA OITAVA – DAS PENALIDADES



8  
000064



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

**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 a **LOCADORA** 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, a **LOCADORA** 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.

a. 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 impedimento de vistoria no imóvel;

## CLÁUSULA NONA – DISPOSIÇÕES GERAIS



8  
000065



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

**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 a **LOCADORA** 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 da **LOCATÁRIO** o seguro contra incêndio, do imóvel objeto desta locação, com base em valor estabelecido pela avaliação



8  
000066



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

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.

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, 31 de outubro de 2012.

[Redacted]  
CÓSMICA SERVIÇOS E COMÉRCIO LTDA  
Maria Regina Gonçalves de Freitas

[Redacted]  
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:  
RG nº:

[Redacted]  
Elizabeth Adaniya Mesquita  
Depto. de Licitações e Contratos

Nome:  
RG nº:

[Redacted]  
Alexandre Pires Omena  
Dpto. de Licitações e Contratos