



Os signatários deste instrumento, devidamente qualificados, tem entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação, que se rege pela Lei 8.245/91 e pelas cláusulas e condições a seguir estipuladas e aceitas.

## CLAUSULAS

### 1ª)- PRAZO DA LOCAÇÃO

O Prazo desta locação é o constante no início deste contrato. No término indicado, o(a) locatário(a) se obriga a entregar o imóvel livre e desembaraçado de coisas e pessoas, no estado em que o recebeu, conforme TERMO DE VISTORIA independentemente de Notificação ou Interpelação Judicial, ressalvada a hipótese de prorrogação da locação, respondendo ainda pelos e prejuízos que forem apurados, sob pena de incorrerem no **ITEM MULTA**.

### 2ª)- ALUGUEL

Inicialmente o valor do aluguel estipulado acima será reajustado a cada 12 (doze) meses, conforme legislação atual.

**Em caráter irrevogável e irretratável concordam as partes** que o aluguel mensal será reajustado em periodicidade menor que a anual, a partir do momento em que deixe de existir impedimento legal para tanto.

Em ocorrendo essa hipótese, o primeiro reajuste será devido a partir do dia primeiro subsequente aquele em que cessar o impedimento legal, e será calculado mediante aplicação do maior índice apurado, entre os relacionados abaixo e, ocorrido desde o dia - 01 DE SETEMBRO DE 2008 (celebração do contrato) ou desde o dia do último reajuste..

- 1)- IGPM- (Índice Geral de Preços Médios) apurado pela FGV.
- 2)- INPC- (Índice Nacional Preços ao Consumidor) apurado pelo IBGE.
- 3)- IGP – (Índice Geral de Preços) apurado pela FGV.
- 4)- IPC- (Índice de Preços) apurado pela FGV.

Caso sejam extintos ou deixem de servirem como medidor de inflação, será utilizado, para efeito dos reajustes aqui previstos, outro índice que venha a substituí-los.

As partes entendem que o reajuste do aluguel encerra ato jurídico perfeito, acabado e consumado, sendo sempre devido, pois o valor do aluguel ora ajustado deve acompanhar o aumento do custo de vida, daí porque o reajuste de seu valor será cabível e exigível em qualquer circunstância, na periodicidade mínima permitida em lei.

O (a) **LOCATÁRIO (a)** será responsável pelos pagamentos das contas de água, luz, gás na forma indicada pelo **LOCADOR (a)**, sendo certo que o não pagamento será motivo para rescisão contratual e conseqüentes multas. Na restituição das chaves o **LOCATÁRIO (a)** deverá caucionar, o equivalente a uma vez o valor de cada última conta para que o **LOCADOR (a)** pague as conta vincendas.

Juntamente com o aluguel, o **LOCATÁRIO (a)** pagará os encargos da locação vincendas no mês de pagamento do mesmo, à saber: impostos (IPTU), despesas em condomínios, taxas de lixo, seguros contra incêndio e quaisquer outras despesas que incida ou venha incidir sobre o imóvel supra.

A falta de pagamento nas épocas supra determinadas por si só, constituirá o **LOCATÁRIO (a)** em mora independentemente de qualquer interpelação judicial ou aviso extra judicial, e só, por força do presente contrato.

### 3ª) - ATRASO NOS PAGAMENTOS

O (a) **LOCATÁRIO (a)** declara neste ato, ter pleno conhecimento de que o resgate de recibos posteriores não significa, nem representa quitação de outras obrigações estipuladas no presente contrato, deixadas de cobrar nas épocas certas, tanto para aluguéis como para encargos aqui fixados.

O não pagamento dos aluguéis e encargos nos prazos estabelecidos, acarretará o acréscimo da multa moratória de **10%** incidente sobre o total do débito em atraso, mais juros de mora equivalentes a **1%** (um por cento) ao mês, sem prejuízo das demais sanções legais, inclusive despesas processuais e honorários advocatícios.

### 4ª) - MODIFICAÇÃO NO IMÓVEL E SUA CONSERVAÇÃO

O (a) **LOCATÁRIO (a)** não poderá fazer modificações ou transformação no imóvel sem prévia autorização por escrito do **LOCADOR (a)**, obrigando-se em qualquer caso por todas as reparações que sejam necessárias, devendo trazer o imóvel locado e seus pertences perfeitamente regularizados perante os poderes públicos e em perfeitas condições de conservação, funcionamento, higiene e limpeza, principalmente quanto aos acessórios que acompanham, inclusive telhados, calhas, instalações hidráulicas, elétricas, vidros, pintura, portas e fechaduras, para assim restituí-lo quando finda ou rescindida esta locação, sem direito a qualquer retenção ou indenização por benefícios, ainda que necessários, os quais ficarão, a critério do (a) **LOCADOR (a)** desde logo incorporadas ao imóvel. As reformas e adaptações que forem feitas pelo **LOCATÁRIO (a)** serão de sua inteira responsabilidade (civil e criminal), inclusive a obtenção de licença de construção, habite-se e/ou regularização da Prefeitura e sempre de acordo com as normas vigente. Todas as eventuais despesas com processos e multas junto a Prefeitura serão da

responsabilidade do **LOCATÁRIO (a)**. Finda a locação, a parte **LOCADORA** poderá exigir, se lhe convier, a retirada das benfeitorias e os consertos necessários, tudo às expensas do **LOCATÁRIO (a)**, a qual fica obrigada ao pagamento de aluguéis e demais encargos até que o imóvel seja restituído tal como lhe foi entregue ficando desde já convencionado que se não o fizer o **LOCADOR (a)** estará autorizado a mandar executar todos os reparos necessários, cobrando daqueles a importância gasta, bem como encargos e valor de locação pelo tempo que perdurarem os ditos reparos.

#### **5ª) - EXIGÊNCIA DOS PODERES PÚBLICOS**

Obriga-se o **LOCATÁRIO (a)** a satisfazer a todas as exigências dos poderes públicos a que der causa, sendo certo que nenhuma intimação, mesmo do Serviço Sanitário será motivo para o abandono do imóvel, salvo precedendo vistoria judicial que apure estar a construção ameaçando ruína e a responder por qualquer multa a que der causa.

Compromete-se ainda a transferir junto à **ELETROPAULO S/A**, na agência mais próxima ao imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a conta do fornecimento de energia elétrica para seu nome, devendo na oportunidade apresentar àquele órgão, o presente contrato de locação, sob pena de incorrer em infração contratual.

#### **6ª) - DESAPROPRIAÇÃO**

No caso de desapropriação do imóvel locado ficará o **LOCADOR (a)** desobrigada por todas as cláusulas deste contrato, ressalvada o **LOCATÁRIO (a)**, tão somente a faculdade de haver do poder desapropriante a indenização a que, por ventura, tiver direito.

#### **7ª) - VISTORIA**

O imóvel locado é entregue, neste ato, ao **LOCATÁRIO (a)** em perfeito estado de conservação e limpeza, incluindo pintura, obrigando-se expressamente a mantê-lo, às suas custas, em perfeito estado de conservação e limpeza, responsabilizando-se pelos reparos dos estragos a que der causa, incluindo pintura e com todas as instalações, portas, aparelhos, utensílios e acessórios elétricos e hidráulicos, pisos, paredes, portas, trincos, fechaduras, torneiras, vidros, puxadores, janelas, esquadrias, instalações sanitárias, pintura, limpeza, reparos e desentupimentos de encanamentos de água, gás, esgotos, etc., e, manter tudo em perfeito estado de funcionamento de modo que finda ou rescindida a locação, restitua o imóvel em perfeitas condições de habitabilidade, sem qualquer despesa para a parte **LOCADORA**, nas mesmas condições em que confessa recebê-lo. Os materiais empregados nos consertos e reparos que o **LOCATÁRIO (a)** venha a efetuar, deverão ser da mesma qualidade e cores dos existentes no local. Os defeitos porventura

**WR IMÓVEIS CONSULTORIA E ASSESSORIA S/C LTDA**

existentes, não detectados no momento da entrega do imóvel ao **LOCATÁRIO ( a )**, poderão ser por esta denunciada por escrito ao **LOCADOR ( a )** num prazo máximo de 05 (cinco) dias do início da locação. A falta dessa denúncia importará em reconhecimento da inexistência de qualquer defeito ou falha no imóvel. Em caso de descumprimento ao disposto nesta cláusula, finda a locação, subsistir, ainda que restituída a posse, a responsabilidade do **LOCATÁRIO ( a )** quanto ao pagamento do aluguel, encargos e danos apurados, enquanto o imóvel no for repostado ao estado e condições declaradas neste contrato, incidindo ainda sobre o débito, correção monetária.

O (a) **LOCATÁRIO (a)** permitirá sempre que solicitado, o **LOCADOR (a)** pessoalmente ou através de seu preposto, o acesso ao imóvel, para vistoriá-lo.

**8ª) - SUBLOCAÇÃO OU TRANSFERÊNCIA**

É vedado ao **LOCATÁRIO (a)** ceder ou transferir a presente locação, a título gratuito ou oneroso, bem como sublocar o imóvel no seu todo ou em parte, sob pena de rescisão do contrato, não lhe assistindo o direito de alegar consentimento tácito, quando o **LOCADOR (a)** demorar a propor ação competente.

**9ª) - MULTA**

Fica estipulada a multa correspondente a 3 (três) meses de alugueis vigente a época da infração, não fracionáveis, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, com a faculdade, para a parte inocente, de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade. Esta multa deverá ser paga proporcionalmente ao tempo decorrido da locação, seja qual for o tempo decorrido do presente contrato.

**10ª) - FIANÇA**

Como garantia deposita o locatário, O VALOR DE R\$ 2.460,00 ( DOIS MIL, QUATROCENTOS E SESSENTA REAIS) REFERENTE A CAUÇÃO/GARANTIA da locação o qual será devolvido ao LOCATÁRIO.

**11ª) - FORO**

Para todas as questões resultantes deste contrato, será da situação do imóvel, seja qual for o domicílio dos contratantes. Tudo quando for devido em razão deste contrato, e que não comporte o processo executivo será cobrado em ação competente, ficando a cargo do devedor, em qualquer caso, as custas e despesas judiciais a que deu ou der causa, bem como os honorários do advogado que o credor constituir para ressaltar seus direitos, o qual desde logo fica fixado em 20% (vinte por cento) sobre o valor dado a causa ou mínimo estabelecido na tabela da Associação dos Advogados de São Paulo.

### 12ª) - DISPOSIÇÕES GERAIS

Fica desde já o **LOCADOR (a)** autorizado a ocupar o prédio, objeto desta locação, independentemente da ação de emissão de posse, sem qualquer formalidade e sem prejuízo das demais cláusulas deste contrato, ou disposições legais, caso este venha a ser abandonado pelo **LOCATÁRIO (a)** e estando em mora com os alugueres.

Se o **LOCADOR (a)** admitir em benefício do **LOCATÁRIO (a)** qualquer atraso no pagamento do aluguel e demais despesas que lhe incumba ou no cumprimento de qualquer outra obrigação contratual, essa tolerância não poderá ser considerada como alteração das condições deste contrato, nem dar ensejo a invocação do artigo 838 do Código Civil Brasileiro por parte do (s) **FIADOR (es)**, pois se constituirá em ato de mera liberalidade do **LOCADOR (a)**.

Fica autorizada o **LOCADOR (a)** a se beneficiar em tudo o que dispõe o Artigo 58, inciso IV da Lei 8.245 de 18/10/91, principalmente no que lhe faculta que as citações, intimações ou notificações necessárias, far-se-ão mediante correspondência.

Havendo regulamento específico para o imóvel, imposto pela administração, ou por convenção condominial, o **LOCATÁRIO (a)** se obriga a observá-lo integralmente, como mais uma cláusula deste contrato, do qual passará a fazer parte integrante. De qualquer forma, não poderá o **LOCATÁRIO (a)** infringir tais normas sob pena de multa e rescisão contratual.

A não observância por parte do **LOCATÁRIO (a)** das obrigações estipuladas em todas as cláusulas do presente contrato, significa cometimento de infração contratual de natureza grave, sujeitando-se ao despejo do imóvel locado, não se presumindo, por outro lado, assentimento do **LOCADOR (a)** a infração, a simples demora deste propor ação de despejo ou qualquer outra que o assista.

J.D. AMÉRICA - S. PAULO - SP  
regolhos

Por assim estarem perfeitamente certos, entendidos e contratados, as partes ratificam no que couber, todas as cláusulas deste contrato, que lido e assinado em três vias de igual teor com testemunhas instrumentais abaixo e autorizando os registros necessários.

São Paulo, 01 de setembro de 2008.

8º SUBD. DO BRÁS  
REG. CIVIL

Locador: KINGDOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

CARTÓRIO  
JARDIM  
AMÉRICA

Locatária: CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
Presidente: Dra. Raquel Cristina Dellini Rizzi Grecchi

CARTÓRIO  
JARDIM  
AMÉRICA

Locatária: CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
Diretor-Tesoureiro : Dr. Pedro Eduardo Menegasso

testemunhas:

REGINALDO CESAR FRANCO

WALTER ALVES CARDOSO

REGISTRO CIVIL DO JARDIM AMÉRICA 209 SUBDISTRITO-BEL. VALDIR GONÇALVES  
R. Henrique Scheuermann, 518 - Jardim América - Capital - SP - Tel: 3201-7100  
Reconheço por semelhança as firmas de: RAQUEL CRISTINA DELLINI RIZZI GRECCHI e  
PEDRO EDUARDO MENEASSO, no documento de valor econômico, a qual contém o  
padrão depositado nesta 09 de 09/08/08.

RICARDO WRAJOTA SILVA - ESCRIVENTE AUTORIZADO  
valido somente com selo de autenticidade  
(016 24Total R\$ 9,000) Cód. [2001512140 3400108/04-0647]

Cartório  
Jardim América  
Firma Valdir  
2008  
1066AA070119

REGISTRO CIVIL 209 SUBDISTRITO  
Bel. Valdir Gonçalves  
Oficial