

00202

WR IMÓVEIS CONSULTORIA E ASSESSORIA S/C LTDA

CONTRATO DE LOCAÇÃO

LOCADOR(A)

Nome : **KINGDOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**
CNPJ: **09.547.790/0001-02**

LOCATÁRIO(A)

Nome: **CONSELHO REGIONAL DE FARMACIA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
Endereço: **RUA CAPOTE VALENTE n° 487**
Bairro: **JARDIM AMERICA** Cidade: **SÃO PAULO**
CNPJ: **60.975.075/0001-10**

PRESIDENTE **DR.PEDRO EDUARDO MENEGASSO**
BRASILEIRO, CASADO, FARMACÊUTICO

R.G: **[REDACTED]**

DIRETOR **DR. MARCOS MACHADO FERREIRA**
TESOUREIRO **BRASILEIRO, CASADO, FARMACÊUTICO**

R.G: **[REDACTED]**

OBJETO

SALA Localizado: RUA DR.DEODATO WERTHEIMER N°1605 SALA 92

Bairro: CENTRO Cidade: MOGI DAS CRUZES UF:SP

Cep: 08710-430

TIPO

COMERCIAL , (ARTIGO 24, INCISO X DA LEI FEDERAL N° 8.666/93)

VALOR DO ALUGUEL

Aluguel Mensal R\$ 1.063,80 (HUM MIL E SESSENTA E TRÊS REAIS E OITENTA CENTAVOS) .x

PRAZO DO CONTRATO

Período: 12 meses Início: 01/09/2012 Término: 01/09/2013.

Dia e Local de Pagamento: Todo dia 10 (DEZ) de cada mês, através de boleto enviado pela agência bancária, ficando ajustado que se o locatário não receber tempestivamente o boleto bancário, de modo a cumprir sua obrigação no prazo estabelecido, deverá obrigatoriamente comunicar o fato à Administradora, sob pena de ficar caracterizada sua inadimplência, e cuja despesa de emissão será suportada pelo(a) locatário(a).

5

GARANTIA

DEPOSITO EM DINHEIRO

R\$: 2.627,70 (DOIS MIL, SEISCENTOS E VINTE E SETE REAIS E SETENTA CENTAVOS)

Fica justo e acertado entre as partes que a presente Locação será regida pela Lei 8.245/91, bem como sua recente alteração dos dispositivos dada pela Lei Ordinária nº12.112/2009, publicada no Diário Oficial da União no último dia 09 de dezembro de 2009, subsidiariamente pelo Código Civil Brasileiro, no que a Lei de Inquilinato for omissa e pelas cláusulas e condições a seguir estipuladas e aceitas:

CLÁUSULAS

1ª)- PRAZO DA LOCAÇÃO

O Prazo desta locação é o constante no preâmbulo deste instrumento. No término do contrato olocatário, **independente de Notificação**, se obriga a entregar o imóvel livre e desembaraçado de coisas e pessoas, no estado em que o recebeu, conforme **TERMO DE VISTORIA** inicial que é parte integrante deste contrato.Fica acertado entre LOCADOR e LOCATARIA que a cada 12 meses será feito um aditamento ao contrato de locação, desde que comunique a administradora com 30 dias de antecedência.

2ª)- ALUGUEL E ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO

O reajuste do aluguel **será anual e efetuado de acordo com a variação do IGPM** (Índice Geral de Preços Médios) apurado pela FGV, ficando acordado entre Locador e locatários que será reajustado em periodicidade menor que a anual, a partir do momento em que deixe de existir impedimento legal para tanto.Caso o índice escolhidos seja extinto ou deixe de servir como medidor de inflação, será utilizado, para efeito dos reajustes aqui previstos, outro índice que venha a substituí-lo.Correrão por conta do(a) locatário(a), a partir da presente data, todas as despesas relativas ao consumo de água, luz ,gás , IPTU e Condomínio, bem como outros tributos e impostos municipais, estaduais e federais, que venham a recair sobre o imóvel locado, as quais serão pagos pelo(a) locatário(a) sempre na data de seus respectivos vencimentos.Fica desde já estipulado que o não pagamento de quaisquer acessórios locativos na data do vencimento ensejará a rescisão contratual com aplicação da multa integral por quebra de contrato. Na restituição das chaves o **LOCATÁRIO (a)** deverá caucionar, o valor apurado pela média das três últimas contas pagas,possibilitando dessa forma o pagamento da contas vincendas pelo locador.

3ª) - ATRASO NOS PAGAMENTOS

Se o aluguel não for pago na data pactuada, será acrescido **da multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o total do débito em atraso,**

mais juros de mora equivalentes a 1% (um por cento) ao mês e correção monetária, sem prejuízo das demais sanções legais, inclusive despesas processuais e honorários advocatícios, estipulados em 10% no caso de acordo extrajudicial.

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

03219

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 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.

5

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.

09ª) - MULTA

A infração de qualquer das cláusulas deste contrato fará incorrer o infrator na multa proporcional de **03(três) aluguéis** em vigor à época da infração, e importa na sua rescisão de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou aviso, sujeitando-se a parte inadimplente ao pagamento das perdas e danos que forem apuradas.

2

10ª) - GARANTIA

O LOCATÁRIO deposita neste ato ao LOCADOR o valor de R\$: 2.627,70 (DOIS MIL, SEISCENTOS E VINTE E SETE REAIS E SETENTA CENTAVOS), referente a depósito / garantia da presente locação, valor este que será devolvido ao locatário, com juros e correção da caderneta de poupança, após a entrega das chaves e vistoria do imóvel, constatado que está nas mesmas condições em que está sendo recebido hoje ou havendo acordo entre as partes o mesmo poderá ser usado para pagamento dos três últimos aluguéis.

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.

11ª) - FORO


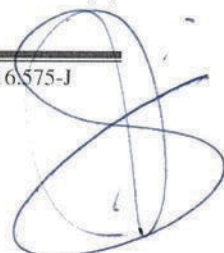
O FORO eleito pelas partes será da subseção judiciária de São Paulo (Justiça Federal), seja qual for o domicílio dos contratantes. A parte que der causa a intervenção judicial responderá por despesas, custas processuais e honorários advocatícios convencionados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

12ª) DA INADIMPLÊNCIA:

Após 30 dias do vencimento, o aluguel não pago, acrescido de multa, juros e correção será encaminhado para o cartório de Protesto a critério do locador, sendo que, se o débito corresponder a mais de 3 meses de aluguéis será acrescido da multa da cláusula 10ª (infração contratual). Ficando ainda a critério do locador, através de sua administradora WR IMOVEIS, autorizado a informar e fazer constar o nome dos locatários e fiadores no cadastro de devedores da ACSP. (Associação Comercial de São Paulo). Qualquer recebimento aceito pela LOCADOR (A) fora dos prazos e condições convencionadas neste contrato, serão havidos como mera tolerância e não induzirão em novação, bem como resgate de recibos posteriores não significarão quitação de aluguéis e outras obrigações contratuais não quitadas nas épocas devidas.

13ª) - 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.

WR IMÓVEIS CONSULTORIA E ASSESSORIA S/C LTDA

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.

Fica acertado entre o LOCADOR e o LOCATÁRIO, que o locatário ficará isento de multa contratual, após o 6º mês de locação, contanto que avise a Administradora com 30 dias de antecedência.

E Por assim terem acordado assinam o presente em três vias de igual teor com testemunhas instrumentais abaixo e autorizando os registros necessários.

SAO PAULO, 01 de Setembro de 2012.


Locador: **KINGDOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**


Locatária: **CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO** Presidente: **DR. PEDRO EDUARDO MENEGASSO**


Locatária: **CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO** Diretor-Tesoureiro: **DR. MARCOS MACHADO FERREIRA**

Testemunhas:


REGINALDO CESAR FRANCO 


WALTER ALVES CARDOSO 