

# CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL

## Preâmbulo:

**LOCADORA: SRA. NELCIARA RAMOS**, maior, solteira, assistente social, Cédula de Identidade nº 6416010-69 SSP-BA, devidamente inscrita no Ministério da Fazenda sob o CPF nº 605.958.095-53 residente e domiciliada a Rua Marechal Castelo Branco, 1231, Santa Monica, Feira de Santana, Bahia, Telefone para contato: 75-9.9300-1515.

**LOCATARIO: CONSELHO REGIONAL DE FARMACIA DO ESTADO DA BAHIA**, CNPJ nº 13529565/0001-02, Pessoa Jurídica de Direito Privado com sede na Rua Dom Brasília Mendes Ribeiro, 27, Ondina, Salvador – Bahia, neste ato representado por **Sr. ALAN OLIVEIRA DE BRITO**, brasileiro, maior, casado, farmacêutico, Cédula de Identidade nº 0511744994 SSP/BA, devidamente inscrito no Ministério da Fazenda sob o CPF nº 761.512.715-72, residente e domiciliado a Rua Alto da Graça, 280, SIM, Feira de Santana – Bahia, Telefone para contato: 75-9.9137-5055.

## IMÓVEL OBJETO DE LOCAÇÃO:

Um imóvel tipo, sala comercial, localizado na AVENIDA JOÃO DURVAL, EDIFÍCIO MULTIPLACE, SALA 905, CASEB, FEIRA DE SANTANA – BAHIA, composta por sala com divisória e banheiro, conforme vistoria que será feita na presença do **LOCATÁRIO**, para uso exclusivo comercial.

## PRAZO:

24 (vinte e quatro) meses.

INÍCIO: 10/02/2016; TÉRMINO: 09/02/2018.

## ALUGUEL:

O aluguel mensal livremente estipulado neste ato é no valor de **R\$ 1300,00 (hum mil e trezentos reais) já incluso a taxa de condomínio**, sendo estes pagos diretamente a **LOCADORA** através de depósito bancário, na conta corrente de número **01003066-8** da Agência **4525**, do **Banco Santander**, em nome do mesmo. Com vencimento todo dia 10(dez) de cada mês seguinte ao vencido, tendo como tolerância até 05(cinco) dias corridos. No ato da assinatura deste contrato, o **LOCATÁRIO** pagará o valor de um aluguel no escritório da **GIL PORTO ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA**, referente a obra certa, que será deduzido no último mês desta locação.

## REAJUSTE:

O aluguel ora avençado será devidamente reajustado anualmente, sobre o valor acordado no item anterior, obedecendo às determinações do Governo Federal ou livre negociação entre as partes, sendo o índice a ser o IGPM da FGV, ou outro que o substitua, na época do reajuste.

## MULTA CONTRATUAL:

3 (três) vezes o valor do aluguel.

## FIANÇA:

O **LOCATÁRIO(A)** enquadra-se na Lei do Inquilinato "Art. 42. Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vincendo", deixando assim o **LOCADOR(A)** à disposição para despejo caso se configure o sexto dia de atraso.

*Alan*  
*Ramos*



## DAS CLAUSULAS E CONDIÇÕES CONTRATUAIS

Os signatários deste instrumento que contratam nas qualidades indicadas no preâmbulo têm entre si, justa e contratada a locação do imóvel supra mencionado, pelas cláusulas e condições a seguir estipuladas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** O prazo de locação é o constante do início deste contrato e referido preâmbulo. No termo final, ora contratado, o(a) **LOCATÁRIO(A)**, obriga-se a restituir o imóvel completamente desocupado e em perfeito estado de conservação, limpeza e uso, como ora o recebe, independente de notificação de qualquer espécie ou outra medida judicial.

**Parágrafo primeiro:** Após findo o prazo contratual, sem oposição do(a) **LOCADOR(A)**, o mesmo será prorrogado por tempo de igual período, prevalecendo os mesmos direitos e obrigações contidas no presente contrato, inclusive os extensivos ao (s) fiador (es).

**Parágrafo segundo:** Por ser por tempo determinado o presente contrato de aluguel, não cabe ao(a) **LOCATÁRIO(A)** devolver o imóvel ao(a) **LOCADOR(A)** antes do prazo de 12(doze) meses, senão pagando, como penalidade à multa constante neste preâmbulo.

**Parágrafo terceiro:** Fica pactuado que, nos procedimentos judiciais relativos a ações de despejo e qualquer outra ação relativa ao imóvel objeto do presente contrato, as citações, intimações ou notificações poderão ser feitas mediante correspondência por via postal com aviso de recebimento (AR), telex ou fac-símile, ou, ainda, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil.

**Parágrafo quarta:** Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, segundo a proporção prevista no art. 924 do Código Civil e, na sua falta, a que for judicialmente estipulada. *O locatário ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, e se notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência, conforme Lei do Inquilinato nº 8.245 de 18 de outubro de 1991 artigo 4º.*

**CLÁUSULA SEGUNDA:** Fica convencionado que quando os alugueis forem pagos fora do prazo estipulado no preâmbulo, o(a) **LOCATÁRIO(A)** pagará uma multa moratória no valor de 10% (dez por cento), além de ficar automaticamente sujeito ao pagamento de juros de 01% (UM POR CENTO) ao MÊS, contados a partir do dia seguinte do vencimento do aluguel e sobre a importância total devida e à correção monetária especificada neste preâmbulo.

**Parágrafo único:** Fica desde já estabelecido, que em caso de atraso no pagamento de alugueis, acessórios e encargos, o(a) **LOCATÁRIO(A)**, poderá ser, se assim desejar o(a) **LOCADOR(A)**, incluídos na lista de restrições comerciais do **SPC (Serviço de Proteção ao Crédito)** e **SERASA**, após notificação ou aviso através de correspondência por via postal com aviso de recebimento (AR).

**CLÁUSULA TERCEIRA:** Além do aluguel aqui pactuado, ficam a cargo do(a) **LOCATÁRIO(A)**, todas as despesas referentes a taxas de água, esgoto e condomínio, se houverem, energia elétrica e IPTU, correspondentes ao período da locação, devendo manter esses pagamentos em perfeita ordem, obrigando-se a devolver os recibos no final da locação, devidamente quitados, sendo que os valores correspondentes às referidas despesas do último mês da locação, serão pagos diretamente ao(a) **LOCADOR(A)**, baseando-se tais pagamentos nos valores do consumo do mês anterior.

**CLÁUSULA QUARTA:** O(A) **LOCATÁRIO(A)** recebe o imóvel, conforme vistoria, assinada por ambas as partes, em anexo.

**Parágrafo primeiro:** Com exceção das obras necessárias. As manutenções do perfeito funcionamento do Edifício serão feitas às expensas do(a) **LOCATÁRIO(A)**, que fica obrigado a restituir tudo no estado em que ora recebe, findo ou rescindido o presente contrato.

**Parágrafo segundo:** O(A) **LOCATÁRIO(A)** faculta desde já ao(a) **LOCADOR(A)**, vistoriar o imóvel locado, pessoalmente ou através de preposto, mediante uma solicitação por escrito ao(a) **LOCATÁRIO(A)** com o mínimo de antecedência de 05 (cinco) dias. Caso seja o imóvel posto à venda, o(a) **LOCATÁRIO(A)** também não poderá impedir a visita, dentro do horário combinado, por parte dos candidatos, do(a) **LOCADOR(A)** e seu procurador, respeitando o direito de preferência de Lei.



**Parágrafo terceiro:** Por ocasião da vistoria de imóvel para rescisão contratual, se for constatada qualquer anormalidade, o(a) **LOCADOR(A)** notificará o(a) **LOCATÁRIO(A)** para dentro do prazo de 15 (quinze) dias, reparar o defeito ou substituir a peça ou aparelho defeituoso ou quebrado, por sua conta e risco; se o(a) **LOCATÁRIO(A)** não atender a notificação, que poderá ser extrajudicial, ficará facultado ao(a) **LOCADOR(A)** mandar fazer o serviço substituindo o que for necessário e cobrando do(a) **LOCATÁRIO(A)** o valor gasto com material e mão de obra.

**Parágrafo quarto:** Na hipótese de ser o(a) **LOCADOR(A)** obrigado a efetuar no imóvel locado, após sua devolução pelo(a) **LOCATÁRIO(A)**, qualquer reforma ou restauração, o(a) **LOCATÁRIO(A)**, responderá por todas as despesas havidas, sendo dispensado apenas, pelo desgaste natural do imóvel.

**Parágrafo quinto:** Na oportunidade em que se der a devolução do imóvel, se o(a) **LOCADOR(A)** constatar que a devolução não é feita nas condições da cláusula quinta e seus parágrafos, haverá motivo justo para a recusa do recebimento das chaves, até que o imóvel seja colocado nas mencionadas condições deste contrato, respondendo o(a) **LOCATÁRIO(A)** pelo pagamento dos alugueis correspondente ao tempo necessário para colocar o imóvel nas condições do contrato.

**Parágrafo sexto:** No prazo de 15 (quinze) dias úteis a contar da data da assinatura deste contrato, o(a) **LOCATÁRIO(A)**, deverá acusar, por escrito e sob protocolo, quaisquer defeito não relacionado no laudo de vistoria anexo, para entrega inicial das chaves o(a) **LOCATÁRIO(A)**.

**Parágrafo sétimo:** Se o(a) **LOCATÁRIO(A)** empregar ao imóvel em uso diverso do ajustado, ou do que se destina, ou se ele se danificar por abuso do(a) **LOCATÁRIO(A)**, poderá o(a) **LOCADOR(A)**, além de rescindir o contrato, exigir perdas e danos.

**CLÁUSULA QUINTA:** Não poderá o(a) **LOCATÁRIO(A)** fazer modificações ou transformações no imóvel locado, nem introduzir quaisquer, benfeitoria no mesmo, sem que haja prévio aviso e consentimento escrito do(a) **LOCADOR(A)**. Ditas benfeitorias, desde que realizadas com o consentimento, ficarão incorporadas ao imóvel, sem qualquer direito o(a) **LOCATÁRIO(A)** de retenção ou indenização ao término da locação.

**Parágrafo primeiro:** Ocorrendo a hipótese exposta nesta cláusula fica o(a) **LOCATÁRIO(A)**, obrigado(a) a observar as exigências das autoridades competentes e legislação em vigor, arcando com todos os impostos, taxas, contribuições previdenciárias e demais despesas correlatas, devidas pela reforma ou benfeitoria introduzida.

**CLÁUSULA SEXTA:** Rescindir-se-á a presente locação, de pleno direito, se o imóvel vier a sofrer dano estrutural que exija a desocupação, por imposição do Poder Público, sem qualquer direito do(a) **LOCATÁRIO(A)** pleitear indenização.

**Parágrafo Primeiro:** Nenhuma intimação dos Poderes Públicos será motivo para que o(a) **LOCATÁRIO(A)** denuncie este contrato, salvo prévia vistoria judicial que comprove estar o imóvel ameaçado de ruína ou perigo iminente.

**Parágrafo segundo:** No caso de desapropriação do imóvel objeto do presente contrato, o(a) **LOCADOR(A)** e procurador ficarão exonerados de toda e qualquer responsabilidade decorrentes deste contrato, ressalvando-se o(a) **LOCATÁRIO(A)** a faculdade de agir tão somente contra o Poder expropriante e dele pretender a indenização que porventura tiver direito.

**Parágrafo Terceiro:** O(A) **LOCATÁRIO(A)** fica obrigado(a) a satisfazer pontualmente todas as exigências dos poderes públicos, no que tange a higiene, segurança, conservação e habitabilidade do imóvel locado.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** O(A) **LOCATÁRIO(A)** compromete-se a levar imediatamente ao conhecimento do(a) **LOCADOR(A)**, ou seja, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, o surgimento de qualquer dano ou defeito, cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros e, ainda, realizar imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocado pelo(a) **LOCATÁRIO(A)**, seus dependentes, clientes, funcionários e visitantes, bem como as eventuais turbações de terceiros.

**CLÁUSULA OITAVA:** Não é permitido a transferência deste contrato, nem sublocação, cessão ou empréstimo, no todo ou em parte, nem promessas dessas modalidades, sem prévio consentimento por escrito do(a) **LOCADOR(A)**.



**CLÁUSULA NONA: LOCADOR(A), LOCATÁRIO(A)**, obrigam-se a respeitar o presente contrato em todas as suas cláusulas e condições, tal como se acha redigido, incorrendo o contratante infrator na multa de 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente na época da eventual infração, independentemente de qualquer interpelação, com a faculdade para a parte inocente de considerar simultaneamente rescindida a locação.

**CLÁUSULA DÉCIMA:** Tudo o que for devido em razão do presente contrato, será cobrado em processo executivo ou ação apropriada, ficando por conta da parte infratora todas as custas e despesas processuais obtidas judicialmente, bem como os honorários advocatícios este no importe de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, devidamente atualizada e datada do seu efetivo pagamento.

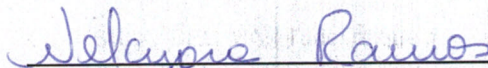
**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** O presente contrato, obriga as partes (contratante, contratado e fiadores), seus sucessores e herdeiros, ao fiel cumprimento do presente contrato, ficando eleito para todas as questões oriundas deste o foro de Feira de Santana - Ba, especialmente o da situação do imóvel.

E assim, por estarem justos e contratados, ratificam todas as cláusulas e dizes constantes no presente instrumento, lidos, discutidos e achados conforme, assinando-o em três vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas presenciais.

Feira de Santana, 02 de fevereiro de 2016.

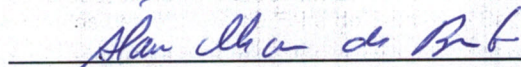
**ASSINATURAS:**

**LOCADORA:**



**NELCIARA RAMOS**  
CPF nº 605.958.095-53

**LOCATÁRIO:**



**CONSELHO REGIONAL DE FARMACIA DO ESTADO DA BAHIA**  
CNPJ nº 13529565/0001-02  
**ALAN OLIVEIRA DE BRITO**  
CPF nº 761.512.715-72

**TESTEMUNHAS:**

\_\_\_\_\_  
Nome: Hécio José de Miranda Júnior  
CPF: 029.154.345-65

\_\_\_\_\_  
Nome: Vitor Moraes de Carvalho  
CPF: 784.897.255-00