

CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

Pelo presente instrumento, de um lado, na qualidade de **LOCADORA** e doravante assim designado **CONSTRUTORA MODULAR LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob número 26.380.923/0001-00 com endereço à Avenida Presidente Getúlio Vargas, 3421 – Centro – Teixeira de Freitas-Ba, neste ato representado por seu sócio o Sr. **Eliomar Roque de Oliveira**, brasileiro, casado, Empresário, portador do CPF n.º 995.080.957-68 e de outro lado, na qualidade de **LOCATÁRIO O CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO ESTADO DA BAHIA**, pessoa jurídica, inscrito no CNPJ sob o n.º 13.529.565/0001-02, estabelecido na rua Dom Basílio Mendes Ribeiro, n.º 127, Ondina, Salvador-BA neste ato representado pelo Dr. Mário Martinelli Júnior, brasileiro, portador do documento de identidade n.º 03223725008 e inscrito no CPF sob o n.º 756.101.755-34, têm entre si, justo e avençado o presente Contrato de Locação, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA: OBJETO DA LOCAÇÃO

O objeto da presente locação é o a seguir relacionado: salas 208 e 209, situada no segundo andar do Edifício Esmeralda à Avenida Presidente Getúlio Vargas, 3421 - Centro em Teixeira de Freitas-BA.

CLÁUSULA SEGUNDA: DO PRAZO DE LOCAÇÃO

A locação é ajustada por 24 (vinte e quatro) meses a começar do dia 1º de agosto de 2016 e terminar no dia 31 de maio de 2018, ficando assegurado ao LOCATÁRIO o direito de renovar a locação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Se, findo o prazo contratual, o (a) LOCATÁRIO (A) continuar na posse do imóvel alugado, depois de notificado pela locadora a restituí-lo, fica convencionado que, enquanto o tiver em seu poder, pagará o aluguel que o (a) LOCADOR (A) arbitrar e responderá por danos que o imóvel venha sofrer, embora proveniente de caso fortuito.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O presente contrato vigorará ainda mesmo que faleça o Locador, devendo ser respeitado pelos herdeiros e seus sucessores, e no caso de venda do imóvel, será consignada na escritura de venda a mesma condição, sempre obedecendo a cláusula segunda.

CLÁUSULA TERCEIRA: DO ALUGUEL:

O aluguel mensal inicial da presente locação é de R\$ 810,00 (oitocentos e dez reais), e tem como data base o mês de fevereiro de cada ano;

PARÁGRAFO ÚNICO: O valor do condomínio é de R\$ 172,00 (cento e setenta e dois reais) por sala, a ser pago juntamente com o aluguel. Fica resguardado o direito do LOCADOR de incluir na próxima renovação do contrato saldo remanescente do valor do condomínio, caso haja, neste período, majoração do mesmo.



CLÁUSULA QUARTA: DO REAJUSTE

O aluguel mensal acima pactuado será reajustado anualmente, automaticamente, periodicidade mínima determinada pela legislação vigente à data de sua celebração, aplicando-se IGP-M (Índice Geral de Preços para o Mercado, editado pela Fundação Getúlio Vargas), ou na falta deste o maior índice fixado pelo Governo Federal.

PARÁGRAFO ÚNICO: Se em virtude da lei subsequente, vier a ser admitida a correção do valor do aluguel em periodicidade inferior à prevista na legislação vigente à época da celebração deste, concordam as partes desde já, e em caráter irrevogável, que a correção do aluguel e o seu indexador passará automaticamente a ser feito no menor prazo que for permitido pela lei.

CLÁUSULA QUINTA: DO PAGAMENTO DO ALUGUEL, ATRASO E ENCARGOS

O aluguel terá seu vencimento todo dia 30 de cada mês, deverá ser pago até o quinto dia após vencido, em moeda corrente ou em cheque em nome do (a) LOCATÁRIO (A) e/ou de seus fiadores, de compensação integrada à praça de Teixeira de Freitas, no escritório da Construtora Modular Ltda, à Av. Presidente Getúlio Vargas, 3421, sala 304 Centro, nesta cidade, de segunda a sexta-feira de 8:00 às 17:30 h, ou a quem o LOCADOR indicar.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O pagamento do aluguel e encargos locatícios legais e contratuais após seu vencimento, será automaticamente acrescido da multa de 2% (dois por cento) sobre o valor total do débito, e incidirão ainda juros mora de 0,33% (trinta e três centésimos) ao dia, sendo encaminhado após o quinto dia de atraso ao DEPARTAMENTO JURÍDICO da empresa e/ou ADVOGADOS para cobrança. Nesta hipótese, serão ainda devidos pelo LOCATÁRIO (A) as despesas decorrentes de honorários advocatícios de 10%(dez por cento) na hipótese de cobrança administrativa e 20%(vinte por cento) após ajuizamento da ação, mais correção monetária cumulativa até a efetiva liquidação.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O (A) LOCATÁRIO (A), no ato do pagamento do aluguel, obriga-se a comprovar a quitação plena de todos os débitos que constituam encargos da locação, sob pena de rescisão da respectiva, se comprometendo a deixar na empresa seus comprovantes originais ou a copia destes, declarante ter conhecimento e anuência dos valores atualizados dos mesmos.

PARÁGRAFO TERCEIRO: São encargos locatícios aqueles decorrentes da locação, quais sejam, consumo de água, luz, despesas ordinárias de condomínio, seguro contra incêndio, calefação, bem como o imposto sobre propriedade predial e territorial urbana(IPTU) e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado.

PARÁGRAFO QUARTO: A quitação dada no recibo, no ato do pagamento se efetuada em cheque, só terá validade após a sua efetiva compensação, se devolvidos por insuficiência de fundos ou por outro vício, anula a quitação dada, tornando o (a) LOCATÁRIO(A) inadimplente, sujeitando-o a ação de despejo e as penalidades previstas neste contrato além das despesas efetivas em função das devoluções.



CLÁUSULA SEXTA: DO USO E DESTINAÇÃO DA LOCAÇÃO

O(A) LOCATÁRIO(A) se obriga a utilizar o imóvel única e exclusivamente para fins comerciais, constituindo infração contratual, passível de rescisão do presente instrumento, a violação desta cláusula.

PARÁGRAFO ÚNICO: Compete ao (à) LOCATARIO (A) examinar junto à prefeitura municipal se é compatível com seu ramo de atividade o local do imóvel, objeto contrato, ficando o (a) LOCADOR (A) isento de qualquer responsabilidade para a obtenção e concessão de ALVARÁ DE LOCALIZAÇÃO da LOCATÁRIA.

CLÁUSULA SÉTIMA: DA SUBLOCAÇÃO

O Objeto deste contrato não poderá ser total ou parcialmente transferido, sublocado, emprestado e nem cedido a terceiros, no todo ou em parte, sem o consentimento expresso e por escrito do(a) LOCADOR(a).

CLÁUSULA OITAVA: DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO

O (A) LOCATÁRIO(A) pagará o SEGURO CONTRA INCÊNDIO e outras garantias em geral, bem como o SEGURO COMPLEMENTAR nos termos da lei, a ser feito em companhia de livre escolha do LOCADOR(A). Apólice terá como beneficiário o LOCADOR(A), sendo o LOCATÁRIO(A) compromete-se a efetuar o pagamento do Seguro de uma só vez, no ato da assinatura do presente instrumento, na sede Construtora Modular Ltda.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O seguro terá o prazo de 12(doze) meses, sendo obrigatório sua renovação anualmente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O seguro inicial será calculado com base no valor de R\$ 21.132,00 (vinte e um mil cento e trinta e dois reais).

PARÁGRAFO TERCEIRO: De acordo com o art. 22, inciso VIII, da Lei 8245/91, é também responsabilidade do (a) LOCATÁRIO(A) a contratação de seguro complementar, diretamente com a companhia de sua livre escolha, para a cobertura de eventuais danos havidos em seus bens imóveis particulares, em caso de sinistro, incumbindo-lhe, integralmente, o pagamento do prêmio.

CLÁUSULA NONA: DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E REGULAMENTO INTERNO

- a) O pagamento da taxa de condomínio deverá ser feito pelo(a) LOCATÁRIO(A) diretamente ao Sr. SÍNDICO(A) do prédio da situação do imóvel locado, ou a quem o(a) LOCADOR(A) indicar, observados os prazos estabelecidos pelo respectivo REGULAMENTO.
- b) A LOCATÁRIA se obriga por si e seus prepostos, a cumprir integralmente as disposições do CONDOMÍNIO, a sua Convenção e ao Regulamento Interno, sob pena de rescisão contratual, sem prejuízo de responder pelas cominações legais conseqüentes de sua inadimplência.



CLÁUSULA DÉCIMA: DA CONSERVAÇÃO

O (A) LOCATÁRIO (A) se compromete a preservar o imóvel em boas condições de higiene e conservação, zelando pelas instalações hidráulicas e elétricas, enquanto perdurar a locação, restituindo o imóvel no estado em que o recebeu, como descrito no LAUDO DE VISTORIA, elaborado e assinado pelas partes em 03(três) vias de igual teor, o qual faz parte integrante do presente contrato, sob pena de tê-lo que fazer em juízo, incorrendo nas cominações legais e contratuais, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância.

PARÁGRAFO ÚNICO: O (A) LOCATÁRIO(A) se obriga a fazer, às suas expensas, as reparações de eventuais danos que causar ao imóvel, ressalvadas as deteriorações oriundas do uso normal do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DAS BENFEITORIAS

É expressamente vetado ao (à) LOCATÁRIO (A), sob pena de rescisão contratual, fazer quaisquer benfeitorias ou alterações na estrutura do imóvel locado, sem o prévio consentimento escrito do (a) LOCADOR (A).

PARÁGRAFO ÚNICO: Às benfeitorias necessárias e úteis, desde que autorizadas pelo(a) LOCADOR(A), caberão ressarcimento findo prazo contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DO RECEBIMENTO DE CORRESPONDÊNCIAS

Todos os avisos, comunicados, circulares, intimações endereçadas ao(à) LOCADOR(A), pelo poder público e outros, assim que recebidos, deverá o(a) LOCATÁRIO(A) comunicar imediatamente à ADMINISTRADORA, sob pena de ficar o (a) LOCATÁRIO(A), responsável por multas, juros, custas e quaisquer outros acréscimos que caso possam ser exigidos do destinatário.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: ROUBO DOS BENS

O (A) LOCADOR(A) não responderá, após a entrega das chaves ao(a) LOCATÁRIO(A), por qualquer furto ou roubo de bens pertencentes ao mesmo ou a terceiros, porventura existentes no imóvel. Caberá ao (à) LOCATÁRIO(A) mudar o segredo das chaves do imóvel, se assim desejar.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DA VISTORIA DURANTE A LOCAÇÃO E VISITAS DE POSSÍVEIS COMPRADORES E CORRETORES

É assegurado ao (à) LOCADOR(A) e a sua procuradora, durante a vigência da locação, o direito de vistoriar o imóvel sempre que julgar conveniente, direito este extensivo a terceiros. Caso o(a) LOCADOR(A) deseje vender o imóvel locado, fica acordado desde já com o(a) LOCATÁRIO(A) que os dias das vistorias e possíveis visitas de terceiros serão sempre as segundas, quartas e sextas-feiras, salvo combinação prévia entre as partes signatárias deste instrumento.



CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DAS CITAÇÕES, NOTIFICAÇÕES E INTIMAÇÕES.

O (A) LOCATÁRIO (A) e fiadores deste contrato aceitam expressamente nas pendências judicialmente oriundas desta locação de conformidade com o art. 58, inciso IV da Lei 8.245/91, a serem citados, notificados ou intimados mediante telex, fax, carta registrada ou qualquer outro meio judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: DAS AÇÕES

Na hipótese da ação de despejo por falta de pagamento ou qualquer outra que o(a) LOCADOR(A) venha a ter de ajuizar contra ao(a) LOCATÁRIO(A), este, além das despesas processuais, pagará os honorários advocatícios de ADVOGADO e do(a) LOCADOR(A), na base de 20%(vinte por cento) sobre o valor do débito corrigido pelo IGP-M apurado pela Fundação Getúlio Vargas até a data da liquidação, correção esta a ser feita inclusive sobre as multas e os valores relativos as perdas e danos constatados no imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DESPESAS CONTRATUAIS

Correrão por conta do (a) LOCATÁRIO (A) todas as despesas, inclusive emolumentos cartoriais, que incidirem ou vierem a incidir sobre o presente contrato. Do mesmo modo, se houver prorrogação, as despesas dela decorrentes serão pagas pelo (a) LOCATÁRIO (A).

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

O ato da restituição do imóvel, uma vez finda a locação, só se concluirá juridicamente depois de satisfeitas ou atendidas pelo (a) LOCATÁRIO (A) ou por seus fiadores todas as obrigações estabelecidas neste contrato e LAUDO DE VISTORIA.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Quando, por qualquer motivo ou circunstância, o (a) LOCATÁRIO (A) não comparecer ao ato de realização da vistoria e não justificar, como medida acautelatória de seus direitos a título de indenização, os alugueres e seus encargos, até a conclusão da perícia e emissão do (a) LOCADOR (A) na posse do imóvel vistoriado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se constatada a inobservância a qualquer condição ou cláusula deste contrato, sobretudo a relativa ao estado de conservação do imóvel, e mesmo que o(a) LOCATÁRIO(A) venha a optar pelo depósito das chaves em juízo ou fora dele, responderá o mesmo pelos alugueis e demais encargos de locação até a data em que forem atendidas as exigências constantes deste contrato, do laudo de vistoria assinado pelas partes, e ou de termo final da perícia judicial.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O LOCADOR ou seu procurador poderá recusar o recebimento das chaves se ao(a) LOCATÁRIO(A), no ato da entrega, não fizer prova bastante da quitação de todos os encargos da locação ou não restituir o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu.

PARÁGRAFO QUARTO: O(A) LOCATÁRIO(A) No ato da entrega das respectivas chaves, fornecerá a ADMINISTRAÇÃO seu novo endereço de residência, a fim de facilitar a remessa de qualquer aviso ou comunicação referente ao contrato rescindido.

CLÁUSULA NONA: DAS MULTAS CONTRATUAIS

Se o (a) LOCATÁRIO (A) usando da faculdade que lhe confere o artigo 4º. Da Lei no. 8.245/91, devolver o imóvel antes do período de 12(doze) meses, pagará multa compensatória de 30%(trinta por cento) sobre o valor total da locação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O (A) LOCATÁRIO(A) poderá entregar o imóvel depois de decorridos 12(doze) meses de locação, desde que notifique por escrito, com antecedência mínima de 30(trinta) dias, ficando neste caso, isento(s) da multa contratual prevista no *caput* desta cláusula.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A falta de cumprimento de qualquer cláusula contratual sujeitará o infrator a uma multa no valor de 03(três) meses de aluguel atualizado, em benefício da outra parte, sem prejuízo da exigibilidade das demais penalidades neste instrumento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: DO FORO

As partes elegem o foro da Comarca de Salvador-Bahia para dirimir toda e qualquer controvérsia oriunda do presente, ainda que outro mais privilegiado haja.

As partes, após conhecimento prévio em sua íntegra deste documento, declaram aceitação mediante as condições ora estipuladas por estarem justas e contratadas, firmam o presente em 03(três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo, para os fins e efeitos de direito.

Teixeira de Freitas, 01 de junho de 2016.



LOCADOR: Eliomar Lopes de Oliveira



LOCATÁRIO: Mario Martinelli Junior

TESTEMUNHAS: Ammeef
EXUPERIO AMARAL SOUZA
CPF. 557.270.266-87.

TESTEMUNHAS: _____

Favor rubricar todas as páginas e reconhecer firma das assinaturas.