

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, QUE FAZEM PARTE ENTRE SI O SENHOR LUCIANO CARNEIRO PIMENTEL E O CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO ESTADO DA BAHIA – CRF/BA, NA FORMA ABAIXO:**

Pelo presente instrumento de contrato, o **CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO ESTADO DA BAHIA**, doravante denominado **LOCATÁRIO**, Autarquia Federal dotada de personalidade jurídica de direito público, “ex vi” da Lei Federal 3.820, de 11 de novembro de 1960, com C.N.P.J. (M.F.) de no. 13.529.565/0001-02, estabelecido na Rua Dom Basílio Mendes Ribeiro, 127 nesta Capital, representada, neste ato, pelo seu Presidente, o **Doutor MÁRIO MARTINELLI JÚNIOR**, brasileiro, casado, farmacêutico, residente e domiciliado nesta Capital, e o **Sr. LUCIANO CARNEIRO PIMENTEL** portador do RG: 1797367 SSP/DF e CPF: 729.678.975-15, doravante denominado **LOCADOR**, proprietário do imóvel sito à praça Coronel Antônio Balbino nº 17, Edifício Nisan, sala 101, Centro Histórico, CEP: 47.800-050, assim doravante simplesmente designado ajustam o presente contrato de locação para fins comerciais mediante as seguintes cláusulas e condições.

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DA DISCRIMINAÇÃO DO IMÓVEL**

O objeto do instrumento de locação é o **IMÓVEL** não residencial, situado à Praça Coronel Antônio Balbino nº 17, sala 101 - Ed. Nisan, CEP: 47.800-050 município de Barreiras, estado da Bahia.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE DO IMÓVEL**

O imóvel ora locado é destinado a **FINS COMERCIAIS**, ficando proibida qualquer alteração, em qualquer hipótese ser desvirtuado do seu destino sem anuência por escrito do **LOCADOR**.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – A locatária, às suas custas, deverá obter todas as autorizações, licenças e alvarás que forem necessários para o exercício das atividades comerciais que pretende realizar no imóvel locado, responsabilizando-se por todas as conseqüências decorrentes da prática dessas atividades.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DOS PRAZOS**

O prazo de locação é de 12(doze) meses, no período compreendido entre 01 de maio de 2017 a 30 de abril de 2018, data em que o Locatário se obriga a restituir o imóvel locado, no perfeito estado de conservação em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal, inteiramente livre e desocupado.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – Havendo renovação e/ou prorrogação do presente instrumento, que poderá ser feito por termo aditivo.

### **CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR E REAJUSTE**

O aluguel mensal é de R\$ 748,47 (setecentos e quarenta e oitos reais e quarenta e sete centavos), que deverá ser pago pontualmente, até o dia o 5º (quinto) dia útil de cada mês.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – O valor do aluguel será reajustado a cada 12 (doze) meses de acordo com a lei em vigor, sendo tomado por base a variação do índice IGPM, publicado pela Fundação Getúlio Vargas, que terá periodicidade anual, ou se este vier ser extinto, será substituído por outro índice oficial que o governo criar para substituí-lo.

### **CLÁUSULA QUINTA – MODIFICAÇÕES NO IMÓVEL**

Poderá o LOCATÁRIO, às suas expensas, fazer no imóvel locado as necessárias modificações desde que não afetem a sua estrutura, mediante prévia aprovação escrita do locador. As benfeitorias promovidas pelo LOCATÁRIO ficarão fazendo parte do imóvel integralmente, excetuadas apenas as que sejam removíveis, que poderão ser retiradas por ocasião da entrega do imóvel locado.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – Desatendida a solicitação, o LOCADOR poderá executar os serviços de desfazimento por conta do locatário. Enquanto não estiverem concluídos esses serviços, continuará o LOCATÁRIO obrigado ao pagamento dos alugueis e encargos que se vencerem, mesmo que não esteja ocupado o imóvel.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – Fica o locatário expressamente autorizado a colocar cartazes ou letreiros, nas partes externas do imóvel, de modo a demonstrar sua existência no local e a atividade mercantil exercida desde que não a modifique.

#### **CLÁUSULA SEXTA – CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL**

Exceto as obras que importem na segurança do imóvel, que serão indenizáveis, obriga-se a manter o mesmo em perfeito estado de funcionamento e conservação e em boas condições de higiene e limpeza, para assim restituí-lo com todas as instalações sanitárias e elétricas, pinturas, pinturas telhado, vidraças, pisos, fechos e demais acessórios, quando findo ou rescindido este contrato.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – VISTORIA**

Faz parte deste contrato de locação, o termo de vistoria, que vinha assinado pelos contratantes em duas vias de igual teor e forma, assumindo o LOCATÁRIO total responsabilidade quanto ao que nele conter, para devolução na forma encontrada.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – Fica facultado ao locador, quando este entender conveniente, examinar ou vistoriar o imóvel locado, pessoalmente ou por pessoas autorizadas, bastando que se faça, previamente, uma comunicação por escrito ou verbal.

#### **CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

O LOCATÁRIO se obriga além do previsto em outras clausula deste contrato, sob pena de rescisão contratual, com o seguinte:

O LOCATÁRIO se obriga além do previsto em outras clausulas deste contrato, sob pena de rescisão contratual, com o seguinte:

- a) A não sublocar, ceder, emprestar em todo ou em parte o imóvel, ainda que ficasse em nome do LOCATÁRIO, sem que isto preceda de consentimento por escrito do LOCADOR;





- b) Reparar as suas expensas qualquer estrago que tenha sido causado nas dependências do imóvel locado ou ainda nas partes comuns, se for o caso, desde que estes estragos tenham sido causados por pessoas a ele ligados (como empregados / cliente);
- c) Cumprir todas as intimações do serviço sanitário, Federal, Estadual ou Municipal, ou qualquer outra exigência que venha ser determinada pelo poder público, sem direito a indenizações pelo LOCADOR;
- d) Cumprir dentro de 10(dez) dias no máximo as exigências constantes no item “b”, desta clausula sob pena de o LOCADOR mandar executar por conta exclusiva do LOCATÁRIO, que ficará como devedor legítimo nas quantias despendidas e as reembolsará ao locador, juntamente com as quantias despendidas e as reembolsará ao locador, juntamente com a primeira prestação do aluguel que se vencer;
- e) Efetuar o pagamento das contas de água, luz, telefone, bem como, se houver, telefone fixo, lixo, esgoto, taxa de condomínio, despesas de conservação do imóvel inclusive, às do mês de vencimento do mesmo, apresentando-as ao Locador, juntamente com as dos últimos 06 (seis) meses.

#### **CLÁUSULA NONA – PREFERÊNCIA DE COMPRA**

Se o locador manifestar a intenção de colocar a venda o imóvel objeto deste contrato, terá o locatário o direito de preferência, observando o disposto nos art. 27 a 34 da Lei 8.245/91.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – Se não houver interesse por parte do LOCATÁRIO, deverá o mesmo permitir que os possíveis interessados na compra do imóvel o visitem em dias e horários previamente estabelecidos entre ele e o LOCADOR.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – Concretizando-se a venda a pessoa que não o LOCATÁRIO, será por escrito. Acertado prazo para desocupação e entrega do imóvel ao comprador.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – MULTA MORATÓRIA**

Se o pagamento não for efetuado até o dia do vencimento passará a incidir multa moratória a 2% (dois por cento) ao mês sobre o valor do aluguel e demais encargos.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – Sendo o atraso superior a 30 (trinta) dias, e inferior a 90 (noventa) dias, pagará além da multa acima estipulada, juros de 1% (um por cento) ao mês

sobre o valor do aluguel. Após este prazo, haverá além da multa e juros, honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) mesmo que a cobrança seja extrajudicial, e se for judicial, deverá pagar à custa dela decorrentes.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – MULTA CONTRATUAL**

Os contratantes se obrigam a respeitar as cláusulas do presente contrato, ficando a parte infratora sujeita ao pagamento da multa contratual no valor equivalente a 03(três) aluguéis independentemente da data de ocorrência da infração ou constatação da mesma, independentemente, de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, facultando-se a parte inocente, o direito de considerar rescindida a locação.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – RESCISÃO CONTRATUAL**

O presente contrato considerar-se à rescindido se houver incêndio, desabamento, desapropriação ou quais quer outras ocorrências que impeçam o uso normal do imóvel locado, independentemente de qualquer indenização por parte do LOCADOR, cabendo ao LOCATÁRIO a responsabilidade pelos prejuízos a que der causa por ação ou omissão culposa, mesmo que venha a repor o objeto locado ao estado em que se encontrava antes do evento.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – FIADOR**

Como fiador e principal pagador de todas as obrigações que incumbem ao LOCATÁRIO, por força da Lei e do presente contrato a até a desocupação do imóvel, sua entrega e quitação de todos os compromissos inerentes, bem como por todas as alterações do aluguel e acessórios, que ocorram no curso da locação, em decorrência de aplicação de indício autorizado por lei, e em virtude de cláusulas contratuais ou de reajustamento autorizados pelo locatário, assina-o também como fiador a Dr. Mário Martinelli Júnior, brasileiro, casado, farmacêutico, portador (a) do RG nº 648795420 SSP/BA, CPF/MF 756.101.755-34, residente e domiciliado nesta capital.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – O fiador e principal pagador expressamente renunciam aos benefícios conferidos pelos art. 827, 835 e 838 I e II do Código Civil e aos art. 595 do código de processo civil, bem como dispensa o LOCADOR de dar ciência da ação de

despejo que, eventualmente, seja movida contra o LOCATÁRIO, ficando responsável pelas custas judiciais e honorários advocatícios devidos da aludida ação de despejo.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – AJUSTES

Todo e qualquer ajuste entre as partes, para integrar o presente contrato, deverá ser feito por escrito.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – FORO

Fica eleito pelas partes contratantes o foro da Comarca de Barreiras (BA), para dirimir as questões oriundas das interpretações as aplicações deste contrato, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

Tudo quando for devido em razão deste contrato e que não compete ação judicial, será cobrado por ação sumária, ficando a cargo de devedor, em qualquer caso, os honorários do advogado á razão 20% (vinte por cento que credor constitui para ressalva de direitos).

E, por estarem assim justos e contratados, de pleno acordo com todas as cláusulas e condições estipuladas, obrigando por si, seus herdeiros ou sucessores, assinam este instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas, para os mesmos efeitos legais.

Salvador, 01 de maio de 2017.

Locador:.....

Locatário:.....

Fiador:.....

Testemunha:.....

CPF: 467.456.375-53.....

Testemunha:.....

CPF:.....