

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

Os signatários, que contratam, têm entre si, ajustada a presente locação, nas qualidades indicadas neste contrato mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. **LOCADOR: ANDRÉ SILVA PRADO**, brasileiro, casado, médico, portador do CPF nº 018.693.575-74 e da carteira de identidade nº 0942501705. Residente e domiciliado na rua Jacy Flores, 90, edifício Mansão Leonardo da Vince, apartamento 1101, CEP 45028-646, nesta cidade.
2. **LOCATÁRIO: CONSELHO REGIONAL DE FARMACIA DO ESTADO DA BAHIA**, firma estabelecida na rua Dom Basílio Mendes Ribeiro, 127, Ondina - Salvador BA / CEP: 40.170-120, inscrita no CNPJ sob nº 13.529.565/0001-02, neste ato representada por Mário Martinelli Júnior, brasileiro, casado, farmacêutico, portador do CPF nº 756.101.755-34 e da carteira de identidade nº 648795420, residente na Estrada do Coco, Km 11 Cond. Alphaville Litoral Norte I, Lote 09, Qd. K1, Vila de Abrantes - Camaçari BA / CEP: 45.840-000.
3. **FIADOR:** Por se tratar de uma Autarquia Federal, não possui.
4. **OBJETO DE LOCAÇÃO:** O objeto do presente contrato é a locação de uma sala designada pelo número de porta 507, integrante do Condomínio Candeias Medical Center, situado na Avenida Jorge Teixeira, s/n, Bairro Candeias, nesta cidade., regida pela Lei nº 8.245/91, com as alterações de Lei nº 12.112/2009.
 - 4.1 **FIM QUE SE DESTINA:** O imóvel locado destina-se exclusivamente ao uso do próprio locatário, não podendo ter outra destinação sem autorização expressa do locador, que se obriga a usá-lo e conservá-lo, como se fosse seu, executando, as suas expensas os reparos e consertos de estragos a que der causa por ação ou omissão.
5. **VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO:** O aluguel mensal livremente convencionado é no valor de R\$1.100,00 (hum mil e cem reais).
 - 5.1. O aluguel mensal indicado no caput da presente cláusula, deve ser pago até o quinto dia útil após a data de pagamento de cada mês antecipado.
 - 5.2. O não pagamento do aluguel no prazo convencionado acima sujeitará o (a) LOCATÁRIO (A) ao pagamento de multa no valor equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor total do aluguel em atraso e juros de mora de 1%(um por cento ao mês) ou fração, atualizado monetariamente com base na variação acumulada no IGP-M /FGV ate a data do efetivo pagamento, sendo que a partir do DECIMO DIA APÓS O VENCIMENTO, será iniciado procedimento de cobrança cartorária e/ou judicial, a partir do qual já incidirá 20% (vinte por cento) sobre o total do debito, á titulo de honorários advocatícios.
 - 5.3. O aluguel mensal acima pactuado será reajustado anualmente de acordo com a variação acumulada do IGP-M/FGV no período. Em caso de extinção do IGP-M/FGV , o reajuste do aluguel se dará de acordo com o novo índice estabelecido pelo governo em substituição a este ultimo. Se em virtude de lei posterior vier a ser admitido o reajuste do valor do aluguel em

periodicidade inferior a ora pactuada, será reduzido para o prazo mínimo que venha a ser permitido.

5.4. Sendo que os quatro primeiros meses (setembro, outubro, novembro e dezembro de 2017) não serão pagos pelo locatário, apenas o condomínio (deste mesmo período).

6. PRAZO DE LOCAÇÃO: O prazo de locação é de 24 (vinte e quatro) meses, a contar do dia 10/09/2017 e findando-se em 10/09/2019; independentemente de qualquer aviso ou apelação judicial ou extrajudicial, não havendo como presumida falta de oposição do (a) LOCADOR (A) o fato de, fim do prazo, continuar o (a) LOCATARIO (A) na posse do imóvel por qualquer motivo.

PRAZO: 24 MESES.

INICIO: 10 DE SETEMBRO DE 2017 TERMINO: 10 DE SETEMBRO DE 2019.

6.1. Caso o locatário rescinda o presente contrato antes do prazo de 06 (seis) meses, contado da data da sua assinatura, implicará na multa equivalente a quatro meses de aluguel, que deverá ser pago ao LOCADOR (A). O (A) LOCATARIO (A) poderá rescindir o presente contrato de locação a partir do 7º mês de vigência do mesmo sem o pagamento de multa rescisória, desde que comunicando por escrito o LOCADOR (A), com o prazo de antecedência 30(trinta) dias.

6.1.2. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá O (A) LOCADOR (A) reaver o imóvel alugado, senão ressarcindo ao locatário as perdas e danos resultantes, conforme preveem os artigos 4º da Lei 8.245 (Redação dada pela Lei. 12.112/09) e 571 do Código Civil Brasileiro.

6.2. Findo este contrato, o imóvel será devolvido ao LOCADOR (A) ou ao representante legal credenciado, livre e desembaraçado, dentro da escrita forma e condição especificadas neste instrumento, independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial podendo, entretanto ser prorrogado desde que o locador consinta e o faça expressamente.

6.2.1. No prazo mínimo de 30 (trinta) dias antes do termino deste contrato, o (a) LOCATARIO (A) se compromete a informar, por escrito, e de forma inequívoca, ao (a) LOCADOR (A) o seu interesse em renovar o presente contrato, se for o caso.

6.3. Caso o (a) LOCATÁRIO (A) não se manifeste pela renovação do contrato ou não realize a devolução das chaves do imóvel no prazo contratual, e permaneça na posse do imóvel após o termino do prazo deste contrato, pagará mensalmente por aluguel – pena o valor de 01 (um) aluguel, devidamente reajustado, a ser cobrado através de advogado, extrajudicial ou judicialmente, acrescido de honorários advocatícios no valor e 20% (vinte por cento) sobre o valor cumulativo da cobrança. A aplicação do mencionado reajuste, após o vencimento do prazo contratual, não implica em renovação tácita do presente instrumento, tampouco obriga o (a) LOCADOR a novo período contratual, se este desejar proceder a retomada do imóvel, nem impede a atualização dos valores deste contrato a preço de mercado.

6.4. O tempo despendido com a recuperação do imóvel, acaso devolvido em más condições, será computado acréscimos previstos em clausulas acima.

6.5. Uma vez expirado o prazo de validade deste contrato, em hipótese nenhuma, este se renovará automaticamente, sendo necessária a renovação expressa do mesmo, estabelecendo o novo prazo de vigência em comum acordo entre as partes.

7. Não é permitida a transferência deste contrato, no todo nem em parte, nem em sublocação, ou empréstimo do imóvel locado, sem prévio consentimento do Locador, mesmo que a transferência, a sublocação e o empréstimo parcial sejam firmas oriundas de alterações contratuais, bem como sociedade formada pelo locatário e terceiros.

8. São de responsabilidade do (a) LOCATARIO (A) as despesas com o consumo de energia elétrica, água e esgoto, taxa de condomínio, inclusive taxa de coleta de lixo e iluminação pública, seguro contra incêndio, assim como demais taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado.

8.1. Na entrega das chaves no imóvel, o (a) LOCATARIO (A) **obriga se a apresentar os comprovantes de pagamento das contas de energia elétrica, água e condomínio, com seus respectivos valores residuais a serem obtidos por este junto as concessionárias. (COELBA, EMBASA, administração do condomínio, etc) ou realizar depósito de caução referente a media dos valores de consumo de energia elétrica, água e condomínio, para pagamento de contas referente ao mês de consumo.** Entende se por valor residual de energia elétrica, água e condomínio, o valor de consumo referente ao período compreendido entre o ultimo vencimento destas contas e o dia da efetiva entrega das chaves do imóvel.

8.2. Será de responsabilidade do (a) LOCATARIO (A) logo após o ato de desocupação do imóvel objeto deste contrato, providenciar junto a COELBA a interrupção do fornecimento de energia elétrica, ou seja, desligamento da mesma.

9. O Imposto Predial Territorial URBANO (IPTU) enquanto vigorar este contrato será integral por conta do LOCATARIO, que deste de já declaram as partes contratantes estarem de pleno acordo, observada a disposição do inciso VIII, do artigo 22 da Lei 8.245/91.

9.1. No corrente ano o (a) LOCATARIO (A) pagará o imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) proporcional aos dias que ocupar o imóvel.

10. Caso o (a) LOCATARIO (A) não efetue pontualmente o pagamento dos encargos devidos, obrigando desta forma o (a) LOCADOR (A) a fazê-lo, os valores pagos por este serão reembolsados pelo (a) LOCATARIO (A) acrescido de 10% (dez por cento) de multa e juros de mora de 1% a.m. (um por cento ao mês) e atualização monetária diária com base na variação acumulado do IGP-M/ FGV ate a data do pagamento sendo que a partir de eventual procedimento de cobrança cartorária e/ou judicial, incidirá 20% (vinte por cento) sobre o total do debito, a titulo de honorários advocatícios.

11. O (A) LOCATARIO (A) deverá apresentar ao LOCADOR (A), sempre que este solicitar, os comprovantes dos pagamentos dos encargos previstos neste contrato, especialmente recibos de alugueis, de taxas de condomínio, contas de luz e água, exigindo recibo caso faça a entrega dos comprovantes já pagos.

12. O (A) LOCATARIO (A) assume o compromisso de efetuar o pagamento do seguro contra incêndio de imóvel locado.

13. O (A) LOCATARIO (A) recebendo, como de fato recebe, no ato da assinatura deste contrato, as dependências do imóvel conforme Relatório de Vistoria que será verificado, anotado e assinado pelas partes, obriga-se a manter tudo como recebe, e a própria custa, de forma a tudo restituir, se preciso, no mesmo estado de conservação, higiene e perfeito funcionamento, quando findo ou reincidido o presente contrato, a teor do artigo 569, IV, do código Civil e artigo 23, III, da lei 8.245/91. Dando total concordância com a vistoria anexa mesmo não tendo assinado a mesma.

14. Eventual Reclamação, observação ou alerta de avariar na estrutura ou nas instalações do imóvel, constatado pelo (a) LOCATARIO (A), deverá ser feito, por escrito, dentro do prazo de 10 (dez) dias da assinatura deste instrumento. Após o decurso desse prazo não mais será considerada qualquer reclamação ou observação a respeito.

14.1. O (A) LOCATARIO (A) não terá direito de reter o pagamento do aluguel, ou de quaisquer exigências porventura solicitadas.

15. Na oportunidade de desocupação do imóvel, o (a) LOCATARIO (A) obriga-se a atender aos reparos constatados pelo relatório de vistoria que se procederá no imóvel, ficando responsável pelo aluguel dos dias que se demorar à reposição do mesmo, cuja responsabilidade alcançar também os fiadores.

16. Para a restituição do imóvel o (a) LOCATARIO (A) se obriga a promover a entrega provisória para a realização da vistoria, e a recusa da assinatura da vistoria de saída, implica no reconhecimento de danos eventualmente constatados.

17. O (A) LOCATARIO (A) desde já faculta ao (a) LOCADOR (A) ou ao seu representante, examinar ou vistoriar o imóvel locado, quando entender conveniente.

18. No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará (a) LOCADOR (A) desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalvando ao (a) tão somente o direito de haver do poder público desapropriante a indenização que porventura tenha direito.

19. Ocorrerá a rescisão do presente contrato, de pleno direito, no caso de desapropriação, incêndio ou acidente, que sujeite o imóvel locado a obras que importem na sua reconstrução, ainda que impeça o uso do mesmo por mais de 30 (trinta) dias como também, no caso de se verificar ou ocorrer a insolvência, concordata ou falência do (a) LOCATARIO (A) ou fiador (a) e mesmo se verificassem atos desabonadores, de ordem civil ou criminal do o LOCATARIO (A) e fiador sem prejuízo das demais cláusulas contratuais e da responsabilidade de multa contratual estipulada na 24ª cuja responsabilidade alcançara também o (s) fiador (es), a qualquer tempo da locação.

20. Ocorrerá também, a rescisão do presente contato no caso de não cumprimento de obrigação legal ou contratual, cabendo a parte inocente optar pela rescisão e imposição das multas cabíveis, ou exigir o implemento da obrigação não cumprida e o pagamento das penas previstas.

21. Não poderá o (a) LOCATARIO (A) fazer modificações ou transformações no imóvel locado, nem introduzir quaisquer benfeitorias no mesmo, sem que haja prévio aviso e consentimento escrito do (a) LOCADOR (A). Ditas benfeitorias, desde que realizadas com o consentimento

expresso do (a) LOCADOR (A). Ficarão incorporadas ao imóvel, sem qualquer direito ao (a) LOCATARIO (A) de retenção ou indenização ao termino da locação.

22. Obriga se (a) LOCATARIO (A) a cumprir o regulamento e/ou regimento interno do condomínio do edificio, se for o caso, bem como a satisfazer todas as exigências dos poderes públicos.

23. Compromete se o (a) LOCATARIO (A) a comunicar ao (a) LOCADOR (A) sempre que se der mudança local de trabalho, assim como dos seus fiadores, fornecendo o novo domicilio de trabalho e se for do (s) fiador (es) o domicilio residencial, em caso de mudança.

23.1. Compromete se o (a) LOCATARIO (A) a entregar ao (a) LOCADOR (A), mediante recibo todas as notificações, avisos ou imitações dos poderes públicos que forem entregues no imovel sob pena de responder pelos danos que causar ao (a) LOCADOR (A), inclusive multas, correção monetária e penalidades decorrentes do atraso no pagamento ou satisfação no comprimento de determinações por aqueles poderes, bem como quaisquer outros documentos do interesse do (a) LOCADOR (A) que sejam deixados aos seus cuidados.

24. **CLAUSULA PENAL:** O (A) LOCADOR e o(a) LOCATARIO (A) obrigam se a respeitar o presente contrato em todas as suas clausulas e condições incorrendo a parte que infligir qualquer disposição contratual ou legal a multa igual a 01 (um) mês de aluguel vigente da época do fato se houver. A referida multa será sempre paga integralmente, qualquer que seja o tempo contratual decorrido, inclusive se verificada a prorrogação da vigência da locação. Fica estipulada entre as partes contratantes que o valor da clausula penal será reajustada toda vez que ocorrer alteração no valor do aluguel, ficando sempre respeitada igual proporcionalidade, reajustando este que será automático, bem como o seu pagamento não exime, no caso de rescisão a obrigação do pagamento dos alugueis e dano ocasionados no imóvel locado.

25. A multa contratual será sempre devida integralmente, seja qual for o Tempo decorrido do presente contrato e tantas vezes quantas forem as violações, além da com todas parte infratora arcar com todas as despesas e custos judiciais ou extrajudiciais, juros de mora e honorários de advogado de 20% (vinte por cento) do valor da ação, além da correção monetária.

26. A falta de pagamento do aluguel, no prazo estipulado acarretará a rescisão da o presente contrato, ficando o (a) LOCATARIO (A) responsável pela multa prevista na clausula própria (24º) e também serão cobrados despesas judiciais e honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor dado a ação judicial.

27. Qualquer tolerância ou concessão do (a) LOCADOR (A) para com o (a) LOCATARIO (A), quando não manifestado por escrito, não constituirá precedente invocável por este e não terá força para alterar obrigações estipulados neste instrumento.

28. O (A) LOCATARIO (A) nomeia e constitui o fiador (a) cujo nome e qualificação são constantes no presente contrato, para o fim especial de receberem quaisquer citações, intimações ou notificações judiciais ou extrajudiciais, tudo referentemente a presente relação de locação, cujo mandado o fiador (a) aceita firmando a fiança no presente contrato. Outro assim, o fiador desde logo declara desistir de eventual ciência em ação de despejo, acaso requerida contra o (a) LOCATARIO (A), cientificarão cuja inexistência não implicará na extinção de sua solidariedade

nas obrigações contratuais, em todas as cláusulas e ressarcimento legal ou contratual devido, e mesmo, dos ônus, que resultarem de eventuais ações de despejo.

28.1. As citações, notificações e intimações das partes contratantes far-se-ão por qualquer dos meios previstos no Código de Processo Civil e na Lei do Inquilinato, em vigor, a critério de quem as requerer.

28.2. A garantia de fiança, constante no presente contrato de locação, se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado por força da lei 8.245/91 alterada pela lei 12.112/09.

28.3. O (a) fiador (a) e esposo renunciaram expressamente ao benefício de ordem previsto no art. 827 do Código Civil, bem como, a faculdade que lhe é assegurada pelo art 821 do mesmo diploma legal

29. Tudo quanto for devido em razão deste contrato, notadamente os alugueis mensais e seus acessórios, serão cobrados por ação judicial apropriada, no foro desta comarca, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o qual deste já fica eleito pelos contratantes como seu domicílio, para que exercitem e cumpram todos os direitos e obrigações, dele decorrentes. Em qualquer procedimento judicial que o (a) LOCATÁRIO (A) der causa, correrão por sua conta, além do principal, todas as custas e despesas oriundas dessa medida e ainda honorários de advogado a razão de 20% (vinte por cento) sobre o valor da ação, mesmo em caso de purgação de mora, em ação de despejo ou quando os valores forem liquidados extrajudicialmente direto ao LOCADOR (A) ou do advogado para onde os recibos respectivos serão encaminhados sempre após o dia imediato ao vencimento.

30. O (A) LOCATÁRIO (A) e o fiador ortogam-se irrevogável, mútua e reciprocamente, poderes para receber citação, notificação ou ciência, requerer purga de mora, fazer acordos e concordar com desistência, de forma que a efetivação de diligência em qualquer deles abrangerá os demais, independentemente de qualquer outra formalidade legal, ficando completo os quadros citatórios, notificatórios ou de intimação.

31. Havendo separação de fato, a separação judicial, o divórcio ou dissolução de união estável do (a) LOCATÁRIO (A), a presente locação prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel, cabendo a este notificar, expressamente, o(a) LOCADOR (A).

32. As penalidades previstas neste contrato são cumulativas.

33. O (A) LOCADOR (A) somente realizará a entrega das chaves do imóvel objeto do presente contrato, após o (a) LOCATÁRIO (A) devolver o presente contrato, devidamente assinado pelas partes e com firmas reconhecidas LOCATÁRIO (A) e fiador (a).

34. Fica o (a) LOCATÁRIO (A) responsabilizado (a) a entregar ao LOCADOR (A) ou seu representante legal e contratual, no término deste contrato todas as chaves do objeto desta locação.

Estando as partes em pleno acordo, justas e contratadas, deste já se obriga por si seus herdeiros ou sucessores ao total e irrenunciável cumprimento do presente contrato, que lido achando

conforme, lavrado em 02(duas) vias de igual teor e forma, assinam junto com o (s) fiador (s) e testemunhas.

Vitoria da Conquista, 08 de Setembro de 2017.



André Silva Prado 

ANDRÉ SILVA PRADO
LOCADOR

Mário Martinelli Júnior

Mário Martinelli Júnior
LOCATÁRIO

André Martins Barbosa

TESTEMUNHA

TESTEMUNHA

 **CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE NOTAS DE VITÓRIA DA CONQUISTA-BA**
Tabelião - Maria Eny Vargas Diniz Correia Leite
Rua Rotary Club, nº. 107 - Térreo - Centro - CEP: 45.000-410 - Fone: (77) 3421-3436

Reconheço por SEMELHANÇA (s) a (s) firma (s) abaixo:

[RzJ6xgo1]-ANDRÉ SILVA PRADO.....

Vitória da Conquista, 08/09/2017 08:32:48 - MCDLDA

Válido somente com SELO nº. 1255ABB16844

Em testemunho  da verdade.

MONIQUE CASTRO DE LIMA DE ANDRADE - AUXILIAR DE CART
Emcl: 0,08 / Tax. Fiscalização: 0,61 / Fecon: 0,05 / DF Pub: 1,42



