

TERMO DE CONTRATO Nº CT/0005/2015

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

01 - Locador (a): MARCELO CHAMAS, portador da Cédula de Identidade RG n.º8.950.491 e do Cadastro de Pessoas Físicas n.º065.498.098-51, residente e domiciliado nesta cidade de São Jose do Rio Preto -SP.

02 - Locatário (a) 1: CRA-SP CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO, inscrito no CNPJ 43.060.078/0001-04, com sede na Rua Estados Unidos 889, Jardim América na cidade de São Paulo – SP, representado pelo seu presidente Adm. **ROBERTO CARVALHO CARDOSO**, brasileiro, portador da Cédula de Identidade RG n.º 2.514.967 e do Cadastro de Pessoas Físicas n.º008.853.558-49, residente e domiciliado na Rua Guarará, 551, apto 51, na cidade de São Paulo - SP.

03 - Fiador (a): Empenho n.º 269 , elemento de despesa 6.2.2.1.1.01.04.03.004.003 - Locação de bens imóveis.

04 - Imóvel objeto da Locação: Uma Sala n.º02, localizado na Rua Imperial, n.º 59, Bairro Vila Imperial em São José do Rio Preto – SP.

05 - Destinação: Uso Exclusivamente COMERCIAL

06 - Valor do Aluguel. R\$1.100,00 (Um mil e cem reais)

Dia de Vencimento: Todo dia 08 (OITO)

07 - Prazo da Locação: 36 (TRINTA E SEIS) MESES a partir de 02 de abril de 2015 à 01 de abril de 2018.

1)-O (s) Locador (es), neste ato, encontra (m)-se devidamente representado (s) pela Administradora do imóvel, a Patini Imobiliária Ltda, conforme poderes de administração, representação e contratação de advogado, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CGC / MF sob nº 06.982.628/0001-16, com sede na Rua Abrão Thomé, 393, bairro Higienópolis, na cidade de São José do Rio Preto - SP, neste ato representado por sua proprietária Sra. Josiane Brandolezi Patini Pereira, na forma de seu Estatuto Social

2)-Findo o prazo de locação o (s) locatário (s) se obriga (m) a restituir (em) o imóvel locado na forma como lhe haja sido entregue, tal como consta do "Laudo de Vistoria", independentemente de qualquer forma de notificação judicial ou extrajudicial, nos moldes do artigo 23, III e 46 ambos da lei nº 8.245/91, sendo-lhe (s) facultada a prorrogação da locação, a qual estará caracterizada, caso o (s) locatário (s) permaneça (m) no imóvel por mais de trinta dias, sem que haja expressado oposição do (s) locador(es), ficando mantidos todos os direitos e obrigações decorrentes das cláusulas deste contrato, nos termos do artigo 46, § 1º da Lei nº 8.245/91.

3)-O aluguel mensal convencionado será reajustado, automaticamente, na periodicidade mínima determinada pela legislação vigente à data de sua celebração, aplicando-se o índice do IGP da FGV e na impossibilidade de sua aplicação, será substituído pelo IPC da FIPE, contudo, não ocorrerá, em qualquer hipótese apuração a menor do aluguel ora convencionado, sendo que a correção do aluguel e o seu indexador, passarão automaticamente a ser feita na menor periodicidade que for permitido pela Lei posterior.

4)-O (s) locatário (s) deverá (ão) efetuar (em) o pagamento dos aluguéis mediante o simples pagamento do boleto em qualquer agência bancária sendo que, depois de vencido, somente poderá ser pago na Administradora do Imóvel, acrescidos de 10% (Dez Percentuais), incidentes sobre o valor do aluguel sem desconto e encargos, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e devidamente corrigidos pela tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo, sendo o título passível de protesto.

5)-Obrigam-se também o (s) Locatário (s), a pagar (em) as taxas de água, luz e condomínio e do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), enquanto perdurar a locação, ainda que ocorra a prorrogação desta por tempo indeterminado, bem como das multas aplicadas sobre o imóvel, pelo não cumprimento ou desrespeito, da legislação vigente e normas do condomínio. **Será por conta do (s) locatário (s) o seguro do imóvel contra fogo e outros sinistros, que poderá ser feito pela Administradora e em nome desta em companhia de seguro de sua livre escolha, sendo que o valor do prêmio será cobrado no juntamente com o primeiro mês de aluguel, tendo o (s) locatário (s) a liberdade de fazê-lo em seguradora de sua confiança, desde que apresente a apólice à Administradora, sem a qual não se realizará a locação. Também correrá por conta do locatário a despesa relativa a remessa do boleto para pagamento do locativo.**

6)-A desocupação do imóvel, durante a locação, por interesse do (s) locatário (s), nos termos do artigo 4º da lei do Inquilinato deverá ser precedida de notificação ou de aviso com antecedência mínima de 30 (trinta) dias sob pena de pagamento de mais 1 (Um) mês de aluguel,; sem prejuízo do pagamento proporcional da multa pactuada de 03 (três) vezes o valor do aluguel. Ainda, referida desocupação seguirá o critério adotado na cláusula seguinte referente à vistoria.

PARÁGRAFO ÚNICO: Tal notificação terá validade por 30 (trinta) dias contados da data de seu recebimento. Permanecendo o inquilino no imóvel por mais de 30 (trinta) dias após a notificação será necessário também com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, seja feita outra notificação caso haja interesse: em desocupar o imóvel a qual terá a mesma validade da primeira notificação.

7)-O (s) locatário (s), em não desejando a prorrogação do contrato deverá (ão) com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas para seu término, comunicar (em) ao (s) Locador (es) se pretendem a desocupação do imóvel, marcando hora para que este ou seu representante, possa se dirigir ao imóvel, para que se concretize o recebimento formal das chaves, bem como o laudo de vistoria de devolução do imóvel que deverá ser assinado também pelo (s) Locatário (s). Nessa oportunidade, o (s) Locatário (s) deverão fazer provas das quitações de todas as taxas de água, luz e condomínio, através da entrega de fotocópia da última conta ou de outro meio inequívoco. No caso de taxa de luz, deverá fazer prova de quitação de consumo final.

8)-Será rescindida a presente avença locatícia nos seguintes casos, independentemente de qualquer notificação, sem prejuízo do ajuizamento de qualquer ação e da multa pactuada: A)- Se o (s) Locatário (s) sublocar (em) ou emprestar (em) o imóvel no todo ou em parte, sem a devida autorização, por escrito do (s) Locador (es). B)- Realizar (em) quaisquer modificações, ou benfeitoria seja útil, necessária ou voluptuária sem consentimento prévio e escrito do (s) Locador (es), nos moldes do artigo 23, VI e 9º, II da lei nº 8.245/91; C)- Deixar (em) de pagar os alugueis e demais encargos da locação nas épocas, formas e modos estabelecidos neste contrato, nos termos do artigo 9º, III e 23, I da lei nº 8.245/91; D)- Mudar (em) a destinação da locação sem a anuência prévia e escrita do (s) Locador (es), nos moldes do artigo 9, II e 23,VI da lei nº 8.245/91; E)- Não permitir (em) o (s) Locatário (s) que o (s) Locador (es) ou terceiros proceda (m) a vistoria do imóvel conforme estipula a Lei (artigo 23,IX da lei nº 8.245/91) e também nos moldes estatuído neste contrato; F)- Se o (s) Locatário (s) não transferi (rem) a conta de luz para seu (s) nome (s) em um prazo máximo de 30 (trinta dias) a contar do início da locação. G)- se, vencido o seguro do imóvel, se recusar (em) a efetuar o um novo seguro.

9)-Fica estipulada a multa contratual no valor de 03 (três) alugueis vigente à data da infração, pagável sempre proporcionalmente ao tempo restante para vencimento do contrato, artigo 4º da Lei do Inquilinato e em moeda corrente deste país, na qual incorrerá a parte que em qualquer tempo infringir qualquer uma das cláusulas vigentes neste contrato ou praticar atos ou deles se omitir agindo em desconformidade com a legislação vigente , também em caso de ajuizamento de demanda judicial, qual arcará com custas processuais e honorários advocatícios de mora a base de 20% (percentuais), nos termos do artigo 395 do Código Civil, sem prejuízo aos honorários sucumbenciais.

§Único: Após 3 (três) dias de atraso, no pagamento dos alugueis e/ou encargos, será enviado para cobrança jurídica, arcando com O LOCATÁRIO com as devidas custas e honorários de mora nos termos do artigo 395 e seguintes do Código Civil.

10)-O (s) Fiador (es) contratuais tem pleno e total conhecimento dos índices estipulados para o reajuste do aluguel e encargos, expressamente concordando com

os mesmos. Dispensa (m), expressamente, seja-lhe (s) comunicado a ocorrência de referidos reajustes, anuindo com os mesmo e com os valores apurados desde já. Concorda (m) e declara (am), sem qualquer embargo, que se responsabiliza (m) pelos valores que vierem a ser devido após a aplicação dos índices, ou seja, assume (m) solidariamente a responsabilidade em pagar os valores devidos, a título de aluguel e encargos após a sua atualização / aplicação dos índices, mesmo que não notificados, devidamente corrigidos na forma prevista neste contrato ou ainda que decorrentes de ação revisional.

11)-Não obstante, **renuncia (m) expressamente o benefício de ordem.** No caso de falecimento de qualquer dos fiadores, seja cônjuge varão ou virago, subsistirá no cônjuge sobrevivente, integralmente e solidariamente, todas as obrigações neste contrato assumidas, da mesma forma prosseguirá a Locação em face do cônjuge do Locatário em caso de morte ou separação judicial, na forma do artigo 12 da Lei de Locação.

12)-Em caso de insolvência ou morte do (s) fiador (es), o (s) locatário (s) obriga (m)-se a comunicar esse fato ao (s) Locador (es), imediatamente ao momento em que disso tome conhecimento, e doravante obriga (m)-se por si ou por seu (s) sucessor (es), a indicar (em) dentro do prazo de 60 (sessenta) dias, outro (s) fiador (es) com idoneidade moral e financeira a ser julgada integralmente e ao alvedrio do (s) Locador (es). Caso isso não seja possível ou o (s) fiador (es) apresentado se mostrar (em) pessoas de duvidosa estabilidade financeira ou moral caberá ao (s) locador, optar, alternativamente entre a rescisão do contrato ou aceitar uma das outra modalidade de garantia locatícia prevista no artigo 37 da Lei do Inquilinato (seguro de fiança locatícia).

PARÁGRAFO ÚNICO: O Locatário obriga-se a comunicar qualquer mudança de endereço do fiador, afim de que o locador possa encontrá-lo quando seja necessário, assim como qualquer alteração no bem dado como garantia. Obriga-se também a fornecer telefones e outros contatos dos fiadores, sob pena de multa por descumprimento do contrato.

13)-O (s) Locatário (s) concede (m) ao (s) Locador (es), a faculdade de por si ou por seus administradores, devidamente credenciados, de vistoriar o imóvel locado, quando bem lhe (s) queira, em dias marcados com antecedência mínima de 02 (dois) dias, em hora que não coincida com horário normal de repouso e alimentação.

14)-A vistoria assinada neste ato pelos signatários desta avença, e realizada pelo (s) locador (es) ou por pessoa autorizada, fica fazendo parte integrante e inseparável deste contrato.

15)-Não se considera como término da locação o ato de abandono das chaves no prédio ou em qualquer outro local, mesmo que na residência ou domicílio do locador ou em mãos de terceiros, sem que sua entrega a quem quer que seja, **não for precedida da vistoria de devolução devidamente lavrada e a respectiva quitação.**

16)-Todas e quaisquer obras, tendentes a conservação do imóvel, bem assim como qualquer dano causado, quer pelo (s) Locatário (s), quer por terceiros sobre sua responsabilidade, correrão por sua conta e à suas custas. Esses reparos deverão ser feitos empregando-se materiais da mesma qualidade dos que foram originalmente usados na parte danificada.

17)-No intuito de resguardar-se o imóvel de qualquer eventualidade decorrente da ausência, duradoura ou perene do morador, e a fim de defender-se a sua integridade contra possíveis esbulhos ou depredações, fica (m) o (s) Locador (es) ou pessoa (s) por ele (s) autorizada (s), desde logo e expressamente autorizado (s) a adentrar e a ocupar (em) o imóvel independentemente de qualquer procedimento judicial prévio, ainda que seja necessário o emprego de força para arrombá-lo, desde que o faça na presença de duas ou mais testemunhas e fique cabalmente provada a iminência de evento com potencialidade de dano, nos termos do artigo 5º, XI da Constituição Federal do Brasil.

18)-A mesma autorização concedida na cláusula anterior é dada quando ocorrer o **abandono do imóvel pelo (s) Locatário (s).**

19)-Como prova da solvência, o (s) fiador (es) contratual (is), de forma livre e espontânea, apresenta (m) o (s) imóvel (eis) ao final indicado, como garantia, comprometendo-se a comunicar (em) a sua venda ou alienação, a qualquer título, imediatamente á administradora do imóvel locado, sendo-lhe facultado, a qualquer tempo, requer a substituição do mesmo, por outro imóvel de sua propriedade, livre e desembaraçado de qualquer ônus, ficando a exclusivo critério da Administradora aceitar ou não a substituição:

20)-Caso o (s) fiador (es) comunique (m) a venda ou a alienação do imóvel retro e não apresentar (em) outro em seu lugar, ficará a **exclusivo critério da Administradora do imóvel locado bem como do (s) Locador (es), continuar a locação ou considerá-la rescindida**, sem prejuízo da multa contratual no segundo caso.

21)-Os contratantes e o (s) Fiador (es) elegem, o Fórum da Justiça Federal de São José do Rio Preto -SP com renuncia expressa e em caráter irrevogável e irretratável de qualquer outro por mais privilegiado que possa vir a ser, para dirimir as questões oriundas deste contrato.

22)-Como garantia da locação ora avençada, de forma livre e totalmente desembaraçada, apresenta (m) o (s) fiador (es) contratual (is) o (s) imóvel (eis) discriminado (s), no preâmbulo deste instrumento, descrito nos itens 05 e 07, comprometendo-se a comunicar (em) a venda ou alienação do (s) mesmo (s), à Administradora do imóvel locado.

23)-O imóvel está sendo entregue ao (s) locatário (s) completamente pintado, utilizando-se material de 1º (Primeira) linha, assumindo neste ato, o (s) locatário (s) a **responsabilidade de entregá-lo nas mesmas condições quando da sua desocupação, ou seja, completamente pintado, na forma como lhe esta sendo entregue.**

24)-Nos termos da lei, o eventual direito de preferência do (a, s) LOCATÁRIO (a, s), não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão, incorporação, nem tampouco os casos de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial.

25)-Locatário(a,s) e Fiador (a,s), por este instrumento de contrato particular, outorgam-se reciprocamente, um ao outro, procuração por fins específicos de receber em nome do outro notificações judiciais ou extrajudiciais, sejam elas, intimações e citações iniciais decorrentes a eventuais litígios judiciais que visa a discussão do presente contrato, seja ele ações de cobrança, despejo ou qualquer outra que faça necessário pelo locador, para reaver seus direitos.

26)-E, por estarem assim, justos e contratados, foi elaborado o presente instrumento particular em 03 (três) vias de igual teor, as quais, após lidas e achadas conforme, serão assinadas pelos locatários e fiadores, bem assim por 02 (duas) testemunhas para os fins e efeitos de direito. Sendo a primeira via destinada a Imobiliária, a segunda do locatário e a terceira do Locador.

São José do Rio Preto-SP, 01 de abril de 2015.

Patíni Imobiliária Ltda.

CRA/SP – CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO
Presidente: Adm. Roberto Carvalho Cardoso

TESTEMUNHAS:
