



CRA

CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

TERMO DE CONTRATO Nº CT/0009/2013

PAULO ROBERTO TATSUO SAKIMA, brasileiro, solteiro, cirurgião-dentista, RG nº 22.499.135-8, CPF nº 136.437.948-19, residente e domiciliado em Ribeirão Preto/SP, com endereço profissional na Rua Eliseu Guilherme, 1280, CEP: 14020-190, neste ato denominado de **LOCADOR**, representado por sua bastante procuradora Célia Maria Serafini Abrão, brasileira, casada, Administradora Imobiliária, Creci nº 52680, RG nº 4.112.443 SSP/SP, CPF nº 019.772.148-60, com escritório na Av. Benedito Rodrigues Pinheiro, 187, Ribeirão Preto/SP e o **CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO**, com sede à Rua Estados Unidos, 889 – Jardim América – São Paulo – SP, inscrito no CNPJ sob nº 43.060.078/0001-04, Inscrição Estadual Isenta, neste ato denominado de **LOCATÁRIO**, por seu representante legal, o Sr. **WALTER SIGOLLO**, brasileiro, casado, administrador, portador do RG nº 10.155.178 SSP/SP, inscrito no CPF nº 671.458.098-34.

Pelo presente instrumento de contrato e na melhor forma de direito, as partes contratantes acima indicadas têm entre si ajustado o que se segue:

OBJETO CONTRATADO

CLÁUSULA PRIMEIRA – O Locador, na qualidade de proprietário do Conjunto Comercial nº 109, do Centro Empresarial Ribeirão Office Tower, com 01 (uma) vaga de garagem de nº 08, localizada no 1º subsolo, situados na Av. Braz Olaia Acosta, 727, Ribeirão Preto – SP, cede-os em locação ao Locatário, por prazo certo e ajustado.

PARÁGRAFO ÚNICO – A locação se refere ao Conjunto comercial e sua respectiva vaga de garagem.

PRAZO CONTRATUAL

CLÁUSULA SEGUNDA – O prazo de locação é de 36 (trinta e seis) meses, renovável de acordo com interesse das partes, sendo que, findo este prazo, o imóvel objeto deste contrato deverá ser devolvido ao Locador, totalmente desimpedido de pessoas e coisas. Caso haja interesse na renovação, quando de seu vencimento, o novo preço do aluguel e as novas condições serão estudadas pelas partes.

PARÁGRAFO ÚNICO - Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o Locador reaver o imóvel alugado, salvo nas hipóteses previstas em lei. O Locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

INÍCIO E TÉRMINO DO CONTRATO

CLÁUSULA TERCEIRA – A data do início é 01/03/2013 e o término em 29/02/2016.





CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO E MESES DE REAJUSTES

CLÁUSULA QUARTA – O aluguel mensal estabelecido inicialmente para essa locação é a importância de R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais), com bonificação de R\$ 200,00 (duzentos reais) para pagamento até data de vencimento mensal, devendo o valor sofrer reajuste anual de acordo com os dispositivos legais vigentes na época, sempre nas datas bases do mês de março.

MULTA E DATA PARA PAGAMENTO.

CLÁUSULA QUINTA – O atraso no pagamento do aluguel acarretará ao Locatário a perda da bonificação de R\$ 200,00 (duzentos reais) conforme a data estabelecida para o pagamento bonificado, dia 05 de cada mês, subsequente ao vencido.

CLÁUSULA SEXTA – O atraso no pagamento do aluguel e encargos de locação acarretará juros de mora 1% ao mês “*pro rata temporis*” e correção monetária pelo IGPM/FGV.

ÍNDICE PARA REAJUSTE

CLÁUSULA SÉTIMA – O aluguel sofrerá reajustes nos meses de março (mês base), considerando-se o índice IGPM/FGV ou, na sua ausência, outro coeficiente estipulado por normas governamentais.

PARÁGRAFO ÚNICO – Se, em virtude de Lei subsequente, vier a ser admitida a correção do valor do aluguel em periodicidade inferior à prevista na legislação vigente, ajustam as partes que a correção do aluguel poderá ser feita pelo menor prazo que for permitido pela legislação posterior.

CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

CLÁUSULA OITAVA - Todas as obras (sejam pequenas, médias ou de vulto) tendentes à conservação do imóvel, como consertos de torneira, substituição de vidros, reparos e substituição de aparelhos sanitários, das instalações de água, luz e força, telefone, pintura e conservação do reboco, louças, condicionadores de ar, bem como qualquer dano causado, quer pelo Locatário ou por terceiros sob sua dependência, interna ou externamente ao imóvel, deverão ser arcadas pelo Locatário, as suas expensas, de modo que, reparando o dano, fique o imóvel nas condições em que foi recebido. Esses reparos deverão ser feitos empregando materiais da mesma qualidade dos que foram usados anteriormente na parte danificada.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Qualquer anormalidade que porventura venha a surgir no imóvel, no tocante a solidez de sua construção ou ao uso de suas partes componentes, deverá ser comunicada imediatamente pelo Locatário à Administradora ou ao Locador.

CONDIÇÕES DE USO

CLÁUSULA NONA – O imóvel objeto desse contrato deverá ser usado unicamente para o fim comercial, não se admitindo, em qualquer hipótese, outro uso que não esse, sob pena de rescisão contratual.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O Locatário **não** poderá sublocar, ceder ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, durante a vigência deste contrato, tampouco transferir a terceiros o contrato, salvo com o consentimento expresso e por escrito do Locador.





CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

Fica expressamente permitida a cessão, sublocação, empréstimo ou transferência para empresa do mesmo grupo econômico do Locatário.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Obriga-se o Locatário a proibir e não praticar, dentro do limite do imóvel, atos ilícitos, jogos de azar, leilões, contrários aos bons costumes e à ordem pública.

BENFEITORIAS EVENTUAIS

CLÁUSULA DÉCIMA - Os reparos necessários à conservação estrutural do imóvel objeto da locação serão executados pelo Locador

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Os consertos, reformas e melhoramentos, úteis e voluptuários, poderão ser feitos pelo Locatário, correndo por sua própria conta e risco, com o consentimento, por escrito, do Locador e se reverterão, quando finda a locação, em benefício deste, sem qualquer direito de retenção ou indenização.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Poderá o Locatário reformar o imóvel com a finalidade de torná-lo adequado às suas necessidades. Divisórias, adaptações necessárias e demais acabamentos deverão ser de responsabilidade do Locatário. Para tanto, deve notificar o Locador, com antecedência de 15 dias, para que este aprove ou rejeite a reforma.

VISTORIAS PERIÓDICAS

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - O Locatário dá ao Locador a faculdade de, por si ou seus representantes devidamente credenciados, no início, durante e ao final desse contrato, vistoriar o imóvel locado, em datas agendadas, com antecedência mínima de 02 (dois) dias, em horário adequado e conveniente ao Locatário.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Feita à vistoria, caso seja constatado qualquer dano ou irregularidade, o Locador notificará o Locatário para, no prazo de 05 (cinco) dias, proceder ao conserto que se fizer necessário, correndo as despesas por conta exclusiva do Locatário. A primeira notificação deverá ser extrajudicial, por meio de carta com aviso de recebimento e, caso não atendida pelo Locatário no prazo de 05 dias, caberá a notificação judicial.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Não cumprida a notificação pelo Locatário, o Locador deve apresentar 03 (três) opções de orçamento, sendo facultado ao Locatário escolher qualquer deles e obrigado ao pagamento de todos os gastos verificados.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Compromete-se o Locatário a realizar manutenção periódica, por técnico especializado, nos equipamentos de ar condicionado.

MULTA E INFRAÇÕES DE QUAISQUER CLÁUSULAS OU CONDIÇÕES

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - A infração a quaisquer cláusulas ou condições ora ajustadas que ensejar o rompimento da relação locatícia, sujeitará as partes à multa correspondente a 3 (três) vezes o valor do mês de aluguel vigente, multa essa penalizatória/compensatória, passível de cobrança executiva, sem prejuízo das obrigações vencidas e vincendas, custas processuais e a indenização de perdas e danos que se apurarem.



Assinaturas manuscritas em azul





CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA - Obriga-se o Locatário a pagar tudo o que for devido, devidamente discriminado, decorrente deste contrato, com pontualidade, até a data de 29/02/2016, e, se for o caso, acertar-se-á os dias até a nova data escolhida para o vencimento, no primeiro mês de locação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Tudo o que for devido e não pago em razão desse contrato, será cobrado em processo executivo ou ação apropriada, perante a subseção judiciária da Justiça Federal desta cidade, com renúncia de qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja, correndo por conta do devedor, além do principal e todas as despesas judiciais, juros e correção monetária.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Ficará a cargo exclusivo do Locatário o pagamento de todos os encargos, tributos (taxas, impostos como o IPTU), contas de consumo (como CPFL) que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel objeto deste contrato, mesmo que os lançamentos sejam efetuados em nome de terceiros, que não o do Locatário.

O recibo de quitação a ser passado pelo Locador/Administradora, por ocasião da devolução do imóvel, dependerá da apresentação, pelo Locatário, dos comprovantes de pagamento das aludidas contas.

PARÁGRAFO TERCEIRO - As despesas ordinárias do condomínio devidas serão pagas pelo Locatário, na forma estabelecida pela administração do edifício e diretamente a ela.

PARÁGRAFO QUARTO - O Locador será reembolsado pelo Locatário, dentro do prazo máximo de 03 (três) dias após a comunicação de eventual débito, de cada valor que tiver que despendar, caso seja compelido ao pagamento das despesas previstas nos parágrafos segundo e terceiro da cláusula décima terceira, assegurando-se ao Locador o direito de aplicara cláusula décima segunda, se não ocorrer o reembolso.

PARAGRAFO QUINTO - O Locatário se compromete a cumprir e respeitar as normas do condomínio do Edifício onde se situa o imóvel objeto deste contrato.

PARÁGRAFO SEXTO - O Locatário se obriga a entregar ao Locador, todo e qualquer aviso ou comunicação que digam respeito ao imóvel locado, sob pena de responder pelos danos que causar sua desídia, respondendo ainda pelas multas e encargos que se acrescerem, independentemente de qualquer outra pena contratual estipulada.

DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA- Todas as multas que o Locatário der causa, serão por ele pagas, inclusive as que possam ser oriundas de retenção de avisos de lançamento de impostos, taxas e contribuições de melhoria.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O auto de vistoria assinado neste ato pelo Locatário e anexado a esse contrato, obriga-o, quando finda a locação, a devolver o imóvel no mesmo estado em que foi por ele recebido, ressalvados os desgastes do tempo e uso normal da locação, aplicando-se a cláusula décima primeira para dirimir qualquer conflito resultante da vistoria.



Assinaturas manuscritas em azul



CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

PARÁGRAFO SEGUNDO - O Locador dará recibo mensal da quitação do aluguel e, ao final do contrato, após a última vistoria para entrega das chaves (agendada pelas partes em prazo não inferior a 10 (dez) dias antes do término da relação locatícia), se tudo estiver em conformidade com o pactuado neste contrato, dará recibo com quitação total e irrestrita, liberando o Locatário de quaisquer ônus. Caso se constate alguma pendência, deverá se verificar quem é por ela responsável e, após isso, será fixado prazo de 5 (cinco) dias para que seja cumprida com a obrigação (dar, fazer, não fazer ou pagar).

PARÁGRAFO TERCEIRO - A locação termina com a devolução das chaves, contra recibo de quitação fornecido pela administradora ou representante seu devidamente autorizado, não se considerando como término o ato de abandono das chaves no local ou em qualquer outro lugar, nem a sua entrega a quem não seja o Locador, representado pela administradora, mediante o aludido recibo de quitação. O Locatário apresentará também, para findar a locação, os comprovantes de pagamento citados na Cláusula Décima Quarta.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - Se o pagamento do aluguel for efetuado com cheque, e este for devolvido, o Locatário, além de arcar com a multa por atraso no aluguel deverá pagar também as despesas bancárias que o fato gerar.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - O Locatário declara, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso identificados no relatório referente ao estado de uso e conservação do imóvel o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo neste estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato, decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - O presente contrato rege-se pela lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e pelas modificações trazidas pela lei 12.112/2009, vigente desde 25 de janeiro de 2010.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - Caso haja prorrogação tácita da locação e os aluguéis não forem cobrados com o devido aumento, por lapso ou engano, não representará isso, de forma alguma, alteração da cláusula referente aos reajustes, devendo o Locatário pagar as diferenças tão logo estas lhe sejam devidamente quantificadas.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - Caso o imóvel venha a ser posto à venda, o Locatário permitirá, por escrito, que os interessados na compra o visitem em dia e hora previamente agendados, sob pena de multa no valor de 1 aluguel vigente à época.

Preservando-se a prioridade e o direito de preferência de compra ao Locatário, pelo valor e condições propostas pelo proprietário do imóvel, resta claro que este contrato deverá ser respeitado e cumprido até seu término pelos terceiros adquirentes. O direito de preferência do Locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de trinta dias.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: O Locatário compromete-se a contratar seguro do imóvel no prazo de 30 (trinta) dias da assinatura deste contrato, seguro este obrigatório, abrangendo na apólice cobertura contra incêndio, vendaval, danos elétricos, fogo, enchente, no mínimo. O valor segurado deve ser de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).



Assinatura manuscrita



Assinatura manuscrita



CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

Caso o Locatário não apresente a apólice após decorridos os 30 dias, ficará o Locador ou sua administradora autorizada a proceder à realização do seguro com companhia seguradora de sua confiança, correndo por conta do Locatário todos os ônus do seguro.

Por estarem justas e contratadas, depois de terem lido todas as cláusulas deste contrato, e com tudo estarem de pleno acordo, as partes assinam o presente instrumento em 03 vias de igual teor, elegendo o foro federal desta comarca de Ribeirão Preto, com exclusão de outro qualquer, por mais privilegiado que seja, para dirimirem dúvidas ou quaisquer questões sobre o que neste instrumento se obrigaram. Assinam ainda 02 testemunhas que a tudo assistiram.

O presente contrato obriga as partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

Ribeirão Preto, 01 de março de 2013.

LOCADOR:

Paulo Roberto Tatsuo Sakima
P/P Célia Maria Serafini Abrão

LOCATÁRIO:

Conselho Regional de Administração de São Paulo
Adm. Walter Sigollo
CRA/SP nº 8094
Presidente

Testemunhas:

Nome: Marcelo Torres
RG: 21.638.974-4
CPF: 141.110.538-90
Nome: Cristiane de Carvalho Ribeiro
RG: 34.282.152-0
CPF: 316.860.508-52

2º TABELIÃO DE NOTAS DE RIBEIRÃO PRETO
Av. Professor João Finza, 970 – CEP 14025-320 – Alto da Boa Vista – Tel/fax: 3902-4222
DANIEL PAES DE ALMEIDA - Tabelião

Reconheço por semelhança a firma de: CELIA MARIA SERAFINI ABRÃO, em documento com valor econômico e dou fé.
Ribeirão Preto, 4 de março de 2013.
Em Teste da verdade. Cod. [102703006820130417] Nº[13646]
Marcelo Tatsuo Cabral Junqueira - Substituto do Tabelião
Total: R\$ 6,00

0863AA13637

VALOR ECONÔMICO

Substituto do Tabelião
RIBEIRÃO PRETO - SP

