



Ct/0036/2013

**CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO**  
**SECCIONAL BAURU**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS COMERCIAIS**

**LOCADOR: NADJA PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrito no CNPJ: 07.367.273/0001-18 com sede na Rua Ricardo Gabas, 1-45, Distrito Industrial I, na cidade de Bauru – São Paulo, representada por MARCELO SHAYEB, casado, empresário, portador do RG: 20.307.130 e do CPF: 257.901.278-86.**

**LOCATÁRIO: CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO, autarquia federal, CNPJ. Nº 43.060.078/0001-04, com sede na Rua Estados Unidos, 889, Jardim América, São Paulo/SP, CEP: 01427-001, neste ato representada por seu Presidente WALTER SIGOLLO, brasileiro, administrador, RG nº 10.155.178, CPF nº 671.458.098-34, residente e domiciliado na Rua Barra Negra, 152 – apto 21, em São Paulo, ora denominado LOCATÁRIO, tem entre si justo e contratado as seguintes cláusulas:**

**OBJETO DA LOCAÇÃO: Imóvel para fins comerciais**

O objeto do presente contrato é o imóvel situado nesta cidade de Bauru, na **Rua Rio Branco, 15-15, Sala 31 vaga de garagem nº 37 – Edifício Tocantins.**

**1 - DAS PARTES:**

Pelo presente instrumento de contrato particular, são partes de um lado, o(a) supra mencionado(a) LOCADOR(a), que doravante tão só assim será chamado(a) e de outro lado, o supra mencionado LOCATÁRIO(a), que doravante assim será designado(a);

**2 - DO PRAZO:**

2.1 - O prazo da presente locação é de **30 meses**, a contar do dia 01-07-2013, para terminar no dia 31-12-2015 **sendo que o locatário ficará isento de multa de rescisão contratual após 12 meses de locação**, data em que o(a) LOCATÁRIO(a) se obriga a restituir o imóvel locado, em perfeitas condições de uso, conservação e limpeza, devidamente pintado, completamente livre e desocupado de pessoas e bens, conforme laudo de vistoria que faz parte integrante do presente contrato.

2.2 - Correrão por conta do(a) LOCATÁRIO(a) as despesas atinentes à higiene, limpeza e conservação do imóvel à época da desocupação, com o fim de colocar o imóvel na condição em que foi locado, assim como, pelos aluguéis devidos pelo tempo em que durarem os respectivos serviços;

2.3 – O(a) LOCADOR declara expressamente, que não será responsável por qualquer exigência dos poderes públicos, federais, estaduais, ou municipais, quanto ao objeto da locação e que tais circunstâncias, não serão motivo de rescisão do presente contrato. Também, não será motivo para a sua rescisão qualquer modificação

P. A.



**CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO**  
**SECCIONAL BAURU**

com relação ao zoneamento da localidade, que incompatibilize o uso do imóvel com aquele a que se destina a sua locação;

2.4 – Se o(a) LOCATÁRIO(a), findo o prazo contratual previsto na cláusula 2.1, não restituir o imóvel ao locador, sujeitar-se-á à competente ação de despejo e a todas as medidas concernentes à espécie. Salienta-se que durante o referido lapso (até a devolução efetiva, seja esta voluntária ou coercitiva), o valor pago a título de aluguel sofrerá a atualização melhor especificada no item 3.1 do presente contrato.

**3 - DO ALUGUEL E DEMAIS ENCARGOS DA LOCAÇÃO**

3.1 - O aluguel mensal inicialmente contratado é de **R\$ 800,00 (Oitocentos Reais)**, o qual anualmente, ou antes, se assim o permitir a legislação superveniente, será reajustado segundo o indexador: - I.G.P.M.

3.2 - Além do aluguel, correrão por conta exclusiva do(a) LOCATÁRIO(a) todos os impostos, taxas e tributos, bem como as tarifas de consumo de energia elétrica, água, esgoto, IPTU e telefone, se houver, que já incidam, ou venha a incidir sobre o imóvel locado, inclusive, despesas de condomínio, bem como todas as exigências e intimações do poder público, a que der causa;

3.3 - O(a) LOCATÁRIO(a) deverá efetuar o pagamento dos aluguéis e demais encargos da locação mensalmente, de uma só vez, pontualmente até o dia **01 (UM)**, de cada mês subsequente ao vencido, à IMOBILIÁRIA H2 LTDA., localizada nesta cidade, na Rua Luso Brasileiro, 4-44, Loja 01, ou através de boleto bancário em qualquer agência até a data do vencimento; após este, somente nas Agências do Banco do Brasil, sob pena de sujeitar-se ao pagamento da multa equivalente a 10% (dez por cento) sobre os respectivos valores, além dos juros de 1% (um por cento) ao mês e da correção monetária, tudo sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis;

3.3.1 - O eventual não recebimento do boleto por parte do LOCATÁRIO, não o desobriga do pagamento da(s) obrigação(ões) sem os acréscimos ora pactuados, sem o prejuízo de outras penalidades devidas.

**4 - DO USO, CESSÃO DE DIREITO, SUBLOCAÇÃO E EMPRÉSTIMO DO IMÓVEL**

4.1 - É vedado ao(a) LOCATÁRIO(a), sob qualquer pretexto:

I - emprestar, ceder, sublocar, no seu todo, ou em parte, o imóvel objeto deste contrato, ou transferir este, sem o prévio - e por escrito - consentimento do LOCADOR(a), sob pena de grave infração contratual e conseqüente despejo;

II - dar ao imóvel, sob o qual recai este contrato, destino diverso daquele especificado no objeto da locação;

III - fazer alterações ou modificações de qualquer espécie no imóvel locado, salvo aquelas previamente autorizadas por escrito pelo(a) LOCADOR(a) e necessárias às suas atividades, observada a destinação prevista no objeto da locação, caso em que o(a) LOCATÁRIO(a) apresentará os "croquis" e respectivas plantas com a devida aprovação da municipalidade;

*ma*



**CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO**  
**SECCIONAL BAURU**

4.2 - Em caso de inobservância pelo(a) LOCATÁRIO(a), do estatuído no item 4.1 retro e seus incisos, ficará sujeito à ação judicial de despejo por infração de natureza grave, respondendo também o(a) LOCATÁRIO(a), afora outras cominações legais e contratuais, pela multa contratual bem como pelos alugueis vencidos até a entrega efetiva do imóvel, devidamente desocupado de pessoas e bens, ao(a) LOCADOR(a);

4.3 - No caso do item 4.1, inciso III, se o(a) LOCATÁRIO(a) houver feito modificações ou alterações no imóvel objeto deste contrato, fora das normas ali estabelecidas, então poderá o(a) LOCADOR(a) optar pela a incorporação das benfeitorias ao imóvel ou pela sua remoção. Neste caso, ficará o(a) LOCATÁRIO(a), obrigado(a) a pagar ao(a) LOCADOR(a), o aluguel e encargos pelo tempo correspondente aquele necessário à retirada das benfeitorias em desacordo;

4.4 - Salvo as obras que importarem na segurança do imóvel, todas as demais serão suportadas pelo(a) LOCATÁRIO(a), que se obriga a conservá-lo e manter os seus acessórios e pertences, em perfeitas condições de uso e conservação, e em especial, os aparelhos sanitários, de iluminação, a pintura, interna e externa, não podendo também o locatário(a) efetuar furos com pregos, buchas ou similares nos azulejos ou paredes do imóvel, vidraças, fechos e chaves, instalações elétricas, hidráulicas, portas, etc., tudo em perfeita ordem, até a efetiva devolução do imóvel; tudo de acordo com o laudo de vistoria assinado e anexado a este contrato, fazendo parte integrante do mesmo.

4.5 - O(a) LOCATÁRIO(a), em hipótese alguma, terá direito à retenção do imóvel ou indenização de qualquer espécie, pelas benfeitorias porventura introduzidas no imóvel objeto deste contrato, ainda que autorizadas e necessárias;

4.5.1 - O(a) LOCATÁRIO(a) também não possuirá direito de retenção do imóvel locado em decorrência do pagamento das perdas e danos a que fizer jus, se, eventualmente, o(a) LOCADOR(a) retomar o prédio antes de vencido o prazo fixado na cláusula 2.1 supra;

4.6 - No caso de desapropriação do imóvel locado, ficarão as partes desde logo desoneradas de todas as cláusulas e condições do presente contrato;

4.7 - Nenhuma intimação do poder público dará causa para a rescisão deste contrato, salvo prévia vistoria judicial que demonstre estar o imóvel ameaçado de ruir ou em eminente perigo;

4.8 - A LOCATÁRIA (os) obriga-se a notificar o LOCADOR, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, acaso pretenda desocupar voluntariamente o imóvel locado antes do prazo previsto no presente instrumento.

## **5 - DAS VISTORIAS**

5.1 - O(a) LOCATÁRIO(a) entra na posse do imóvel na presente data, após tê-lo vistoriado, achando em perfeita ordem todas as suas instalações e pertences, em especial aqueles referidos no item 4.4 retro;

5.2 - Faculta desde já o(a) LOCATÁRIO(a) ao(a) LOCADOR(a) ou aos seus procuradores, examinar e vistoriar o imóvel sempre que estes julgarem necessário. No caso de ser posto à venda o imóvel, o(a) LOCATÁRIO(a) permitirá que os interessados na compra o visitem nos dias e horas previamente marcados pelo(a) Locatário, com antecedência de no mínimo 48 horas, e a visita ao imóvel pelos interessados somente após acordado o dia e hora para tal, sempre no horário de expediente.



*[Assinatura manuscrita]*

*[Assinatura manuscrita]*





**CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO**  
**SECCIONAL BAURU**

5.3 – Por ocasião da entrega das chaves, o imóvel será vistoriado, devendo o locatário providenciar os reparos necessários até o término do prazo da locação;

**6 - A MULTA CONTRATUAL**

6.1 - Fica desde logo estipulada a multa equivalente a 3 (três) meses dos respectivos aluguéis à época da infração, na qual incorrerá a parte, que infringir qualquer cláusula do presente contrato, com a faculdade para a parte inocente de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade, multa essa que será paga proporcionalmente ao prazo não cumprido de 30 meses;

**3 ( X ) o valor do aluguel vigente a época da rescisão ( : ) 30; ( X ) o nº de meses que antecedem o vencimento do contrato locatício.**

**7 - DO FORO**

7.1 - Fica eleita a Subseção da Justiça Federal de Bauru para dirimir dúvidas ou quaisquer questões sobre o que neste instrumento se obrigaram, com a renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, não se levando em conta os possíveis domicílios dos ora contratantes, arcando a parte vencida com os honorários advocatícios equivalente a 20%(vinte por cento) sobre o valor da causa, salvo no caso da ação de despejo por falta de pagamento, que o percentual supra mencionado será calculado sobre o valor do débito.

**8 – DA PROVA DA INADIMPLÊNCIA**

8.1 - O LOCADOR(a), conforme autoriza a lei Estadual Paulista 13.160 de 21 de Julho de 2008, poderá se utilizar do serviço extrajudicial do protesto público, regulamentado pela Lei Federal 9.492/1997 e demais legislações / normas vigentes para prova de eventual inadimplemento das obrigações oriundas deste contrato, não obstante as formas judiciais e legalmente previstas, sendo que eventuais custas e emolumentos para prática do ato serão suportadas pelo obrigados – LOCATÁRIO(S)/FIADOR(ES).

**9 - DAS CONDIÇÕES GERAIS**

9.1 – Caso não esteja incluso no preço da taxa condominial, estará obrigado ainda o(a) LOCATÁRIO(A) a pagar o valor do seguro contra incêndio referente ao imóvel locado, seguro este a ser feito em companhia de seguro a escolha do(a) LOCADOR(a), revertendo para este a totalidade da indenização, em caso de ocorrência de sinistro, sendo certo que o seguro contratado deverá cobrir a importância equivalente a 100(cem) vezes o valor do aluguel mensal, devendo ser anualmente renovado.

9.2 O(a) LOCATÁRIO(a) se obriga a respeitar estritamente as normas ou regimentos do condomínio, sob pena de caracterização de infração contratual e conseqüente aplicação de multa neste instrumento prevista.





**CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO**  
**SECCIONAL BAURU**

9.3 - O imóvel locado destina-se única e exclusivamente para fins **COMERCIAIS**, não podendo em hipótese alguma ser mudada sua destinação, sob pena de grave infração contratual;

10.4 - No caso de questão judicial, ou extra judicial, que tenha por objetivo o presente contrato, as partes desde logo acordam que a citação, a intimação, e ou notificação poderão ser efetuadas mediante correspondência com aviso de recebimento, ou, também através de "fac-símile", ou, ainda sendo necessário pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil;

9.5 - O(a) LOCATÁRIO(a), outrossim, tem pleno conhecimento de todas as posturas municipais que regulam o uso do solo e da sua respectiva legislação, assumindo total, plena e exclusiva responsabilidade pelas infrações, porventura, cometidas;

9.5 - E por estarem, assim, justos e contratados, firmam o presente instrumento em 3(três) vias de igual teor, composto de 05 (cinco) laudas impressas de um só lado devidamente numeradas e rubricadas pelas partes, e a última por elas datada e assinada, tudo na presença das duas testemunhas infra-assinadas, que a tudo estiveram presente e assistiram, para que possa o mesmo produzir todos os seus legais e jurídicos efeitos.

**Bauru, 13 de Junho de 2013**

*marcelo Antonio Sigillo*

LOCADOR: NADJA PARTICIPAÇÕES LTDA

*[Signature]*

LOCATÁRIO: CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

Adm. Walter Sigillo

CRA/SP nº. 8.094

Presidente

TESTEMUNHAS:

*Armanda Mayerin Doro Mattar*

Nome:

RG: 28.318.089-4

*[Signature]*

Nome: MARCELO TORRES

RG: 21.638.974-4

