



CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

TERMO DE CONTRATO CT/0053/2013

TERMO DE CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM O CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO, E LUIZ ANTONIO QUILICCI LEITE.

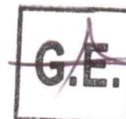
CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Os signatários deste instrumento, de um lado **LUIZ ANTONIO QUILICCI LEITE**, brasileiro, casado, analista de sistemas, portador do RG nº 5.741.954 SSP/SP e do CPF nº 020.785.188-32, residente e domiciliado a Av. Moreira César nº 237 - Centro - Sorocaba/SP – Cep: 18.010-010, e de outro lado, **CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO**, Autarquia Pública Federal, inscrita no CNPJ nº 43.060.078/0001-04 com sede a Rua Estados Unidos - Jardim América - São Paulo/SP – Cep: 01.427-001 representada por **WALTER SIGOLLO**, brasileiro, portador do RG nº 10.155.178 e do CPF nº 671.458.098-34 residente e domiciliado a Barra Negra Nº 152 Ap. 21- Vila Oratório- São Paulo/SP- Cep: 03192-040 , têm justo e contratado a locação de um imóvel situado na **AV. ANTONIO CARLOS COMITRE n" 510 SALA 86 - PARQUE CAMPOLIM - SOROCABA/SP - CEP 18047-000** dado em locação pelo primeiro ao segundo, conforme as cláusulas e condições a seguir pactuadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O prazo de vigência da locação é de **48 (quarenta e oito) meses**, tendo seu início em **01/11/2013** e término previsto para **30/10/2017**, data em que os LOCATÁRIOS se obrigam a restituir a posse do imóvel, sob pena de incorrer na multa prevista pela cláusula DÉCIMA e se sujeitar ao disposto no artigo 575 do Código Civil e no artigo 56 da Lei nº. 8.245/91.

CLÁUSULA SEGUNDA: O valor do aluguel mensal é de **R\$ 1.900,00** (hum mil e novecentos reais), com **vencimento para o dia 02 de cada mês**. O aluguel deverá ser quitado através de **BOLETO BANCÁRIO**, que será enviado via postal pela representante do Locador. Caso não receba o boleto para quitação do aluguel até o dia do vencimento, O LOCATÁRIO SE COMPROMETE A ENTRAR EM CONTATO COM A IMÓBILIÁRIA PARA SOLICITAR SEU BOLETO PARA PAGAMENTO ATÉ A DATA DO VENCIMENTO. Havendo atraso no pagamento do aluguel, será cobrada multa moratória de 10% (dez por cento), juros de 1% ao mês e correção monetária, sujeitando-se o locatário à ação de despejo por falta de pagamento, segundo a previsão legal do artigo 9º inciso III, Lei nº. 8.245/91, por descumprimento do disposto no artigo 23, inciso I, da Lei de Locações.

CLÁUSULA TERCEIRA: O LOCATÁRIO, durante o período de locação, sob pena de





CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

rescisão contratual, arcará com o pagamento de todos os encargos tributários incidentes sobre o imóvel, por todas as despesas de conservação do prédio, de seguro contra incêndio e perecimento da coisa locada, de consumo de água, energia elétrica, telefone, taxas condominiais e outras relacionadas ao uso do imóvel, bem como por todas as multas decorrentes do atraso no pagamento das verbas que estão sob sua responsabilidade legal e contratual, podendo ser cobrados juntamente com o aluguel.

CLÁUSULA QUARTA: O LOCATÁRIO, salvo as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as outras, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, em todas as instalações sanitárias e elétricas, fechos, vidros, torneiras, ralos e demais acessórios, para assim devolvê-lo ao LOCADOR, quando findo ou rescindido o contrato, sem direito a retenção ou indenização por benfeitorias, ainda que estas sejam consideradas necessárias, as quais ficarão incorporadas ao imóvel.

CLÁUSULA QUINTA: O LOCATÁRIO, no curso da locação, devera atender a todas as exigências do Poder Público.

CLÁUSULA SEXTA: Não é permitida a transferência deste contrato, nem a sublocação, cessão ou empréstimo total ou parcial do imóvel locado, sem prévia autorização escrita do LOCADOR. Igualmente, sem autorização por escrito do LOCADOR, não é permitida qualquer modificação ou transformação do imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA: De acordo com a obrigação prevista pelo artigo 23, inciso IX, Lei de Locações, o LOCATÁRIO permitira a vistoria e exame do imóvel pelo LOCADOR ou representante nomeado por este, mediante aviso prévio de 48 (quarenta e oito) horas.

CLÁUSULA OITAVA: Na hipótese de desapropriação do imóvel locado, este contrato ficará rescindido de pleno direito, desobrigando ambas as partes de seu cumprimento, ressalvado ao LOCATÁRIO o direito de reclamar ao poder expropriante, eventual indenização.

CLÁUSULA NONA: Não será motivo para o LOCATÁRIO abandonar o imóvel ou pedir a rescisão deste contrato, nenhuma intimação do serviço sanitário, salvo se procedido por expressa ordem judicial ou vistoria que comprove que o imóvel está prestes a ruir.

CLÁUSULA DÉCIMA: O LOCADOR e o LOCATÁRIO estipulam multa no valor de três alugueres vigentes ao tempo da infração, devida proporcional, seja qual for o tempo decorrido da locação, na hipótese de infração às cláusulas deste contrato, inclusive para o caso de rescisão contratual e desrespeito ao prazo de vigência, facultando-se à parte inocente o direito de considerar rescindida a locação, independentemente de qualquer notificação, judicial ou extrajudicial, conforme permissivo do artigo 474 do Código Civil, sem prejuízo da indenização por outras perdas e danos.

V.P.A.

G.E.

CRASP
JURÍDICO



CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

DÉCIMA PRIMEIRA: Para todas as questões oriundas deste contrato, elegem as partes o foro da localização do imóvel, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Tudo quanto for devido em razão do presente contrato se constitui em título executivo extrajudicial para cobrança de valores e título bastante a instruir pedido de despejo e revisão, correndo por conta do devedor, o pagamento do principal, multas, correção monetária, juros moratórios de 1% ao mês, custas e despesas processuais e administrativas e honorários advocatícios, estes que serão devidos à razão de 10% (dez por cento) se a pendência for resolvida no plano extrajudicial, sendo elevados ao patamar de 20% (vinte por cento) se houver distribuição de ação ou interpelação por advogado.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: As despesas havidas para reparos de eventuais estragos ocasionados ao imóvel e suas instalações, ou para a execução de quaisquer modificações introduzidas no imóvel pelo LOCATÁRIO, será por este paga à parte, não se incluindo na multa prevista pela CLÁUSULA DÉCIMA- PRIMEIRA.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: O imóvel objeto deste contrato se destina à finalidade exclusivamente COMERCIAL, estando vedada qualquer alteração desta destinação, sob pena de rescisão do contrato com a pena pecuniária correspondente, salvo mediante concordância expressa do LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA: O valor do aluguel será reajustado pelo menor prazo previsto em lei, ora se adotando o IGM-M que poderá ser substituído por outro índice de melhor aplicação à realidade econômica, de modo a recompor o valor de mercado do aluguel, conforme o artigo 17 e seu parágrafo único, Lei n.º 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: O LOCADOR e o LOCATÁRIO se obrigam a assinar o laudo de vistoria, que é parte integrante deste contrato, pelo qual são descritas e aceitas como verdadeiras as condições reais e estado de conservação do imóvel, que da mesma forma deverá ser devolvido ao término da locação, compensando-se as avarias, porventura existentes, em perdas e danos.

CLÁUSULA DÉCIMA-SÉTIMA: Além do aluguel e encargos estipulados neste contrato, o LOCATÁRIO se obriga a realizar em benefício do LOCADOR, o seguro da parte perecível da coisa locada, pondo esta a salvo de risco de incêndio e ruína. O LOCATÁRIO responderá pelo uso da propriedade perante terceiros e se obriga a levar ao imediato conhecimento do locador qualquer turbacão de terceiro ou riscos ao imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: Somente as obras que importem na segurança do imóvel

TIM 01-B



Página 3 de 5

TIM 01B



CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

locado serão executadas pelo LOCADOR. Todas as demais, desde que permitidas e necessárias, especialmente as que se referem à manutenção da rede hidráulica e elétrica, a esgotos, vidros, portas, janelas, esquadrias, pintura nova e acessórios, por mínimas que sejam, correrão por conta exclusiva do LOCATÁRIO, que se compromete ao final da locação, restituir o imóvel em perfeito estado, sem direito a retenção ou indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: O LOCATÁRIO declara ter conhecimento das normas que regem o Condomínio e se obriga a observá-las integralmente, como cláusulas inerentes a este contrato, responsabilizando-se por eventuais infrações.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: Havendo interesse na desocupação do imóvel, o LOCATÁRIO se obriga a comunicar com antecedência mínima de 30 (Trinta) dias, solicitando do LOCADOR ou de quem o represente a realização da vistoria final, a fim de aquilatar as condições de uso e habitabilidade do imóvel em cotejo com o laudo de vistoria inicial, responsabilizando-se pelos estragos e avarias que forem apurados.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: O LOCATÁRIO se obriga, mensalmente e na ocasião da desocupação do imóvel, juntamente com a entrega das chaves, a apresentar os comprovantes de quitação de taxas de luz, água e esgoto, imposto predial, taxas de condomínio e demais tarifas, sob pena de continuar a responder pelo aluguel enquanto perdurar o atraso.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: A entrega do imóvel deverá ser precedida da vistoria final pela REIS IMÓVEIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sendo que a entrega definitiva do imóvel se dará com a efetiva realização dos reparos, sob pena de prosseguir a cobrança dos alugueres e encargos contratuais enquanto persistir o atraso do LOCATÁRIO na reposição do imóvel.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA: O LOCATÁRIO e LOCADOR ficarão se de comum acordo, desobrigados da multa por rescisão contratual antecipada depois de decorridos 12 (doze) meses de vigência deste contrato, desde que estejam quites com todas as obrigações contratuais, inclusive pagamento dos alugueres e encargos e que comunique a sua intenção mediante aviso escrito, com antecedência de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA: Fica desde já acordada neste contrato de locação que é de responsabilidade única e exclusiva do LOCATÁRIO a obrigação de pedir ligações, novas ligações e transferência de nomes junto ao SAAE, CPFL e GÁS NATURAL, bem como também fica durante todo período de locação. É exclusivamente de responsabilidade dos LOCATÁRIOS o zelo, conservação e guarda dos medidores de energia, água e gás natural, respondendo por adulterações, violações e despesas durante todo o período de locação, até a entrega das chaves e a rescisão deste contrato.





CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: O LOCATÁRIO tem 05 (cinco) dias após o recebimento das chaves para contestar sobre os itens colocados no termo de vistoria realizada.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: As partes convencionam que toda e qualquer controvérsia que surgir da interpretação ou execução do presente contrato, bem como conflito ou reinvidicação oriunda deste, fica eleito o foro da comarca de Sorocaba/SP.

E, assim, por estarem justos e contratados, as partes assinam o presente contrato em 04 (quatro) vias, de igual teor, juntamente a presença de duas testemunhas.

Sorocaba, 1º de novembro de 2013.


LUIZ ANTONIO QUILICCI LEITA
LOCADOR


CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO
Adm. Walter Sigollo - CRA/SP nº 8094 - Presidente
REPRESENTANTE
LOCATÁRIO

TESTEMUNHAS:

PELA CONTRATANTE

Assinatura: 

Nome: MARCELO TORRES

RG: 21.638.974-4

CPF: 141.110.538-90

PELA CONTRATADA

Assinatura: 

Nome: STELA NOEVIINGE ROCHA

RG: 42877809-4

CPF: 325.900.238-39

