



**CRF SP**  
CONSELHO REGIONAL  
DE FARMÁCIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL PARA ALOCAÇÃO DA SECCIONAL DE FRANCA, SITUADA NA AVENIDA SETE DE SETEMBRO, 500, SALAS 406 E 407, RESIDENCIAL BALDASSARI, CEP 14.401-278, FRANCA-SP**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 051/2018 - DISPENSA DE LICITAÇÃO N.º 002/2018  
CONTRATO N.º CRT.039/2018**

**LUIZ ANTONIO MAMEDE**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade sob o [REDAZIDO] inscrito no CPF/MF sob [REDAZIDO] e sua esposa **MARIA DE FÁTIMA SAMPAIO MAMEDE**, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade sob o RG [REDAZIDO] inscrita no CPF/MF [REDAZIDO] casados sob o regime de comunhão universal de bens **na proporção de 50% para cada uma das partes**, ambos residentes e domiciliados na Rua Carmem Irene Batista, 2817, vila Formosa, CEP 14.405-135, Franca – SP, doravante denominado **LOCADOR**, e do outro lado **CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO – CRF/SP**, Autarquia Federal, instituída pela Lei nº 3.820/60 com sede na Rua Capote Valente, 487, Jardim América, CEP 05409-001, São Paulo - SP, inscrito no C.N.P.J. sob nº 60.975.075/0001-10, neste ato representado por seu Presidente, **DR. MARCOS MACHADO FERREIRA**, brasileiro, casado, farmacêutico, portador da Cédula de Identidade RG [REDAZIDO] inscrito no CPF/MF sob o [REDAZIDO] e no CRF-SP sob nº 32.635, e por sua Diretora Tesoureira, **DRA. DANYELLE CRISTINE MARINI DE MORAIS**, brasileira, casada, farmacêutica, portadora da Cédula de Identidade [REDAZIDO] inscrita no CPF/MF sob o [REDAZIDO] e no CRF-SP sob nº 25.937, doravante simplesmente denominado **LOCATÁRIO**, têm certo e ajustado o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL**, o qual é celebrado com fundamento na dispensa de licitação referida no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, a qual teve trâmite através do Processo Administrativo nº 051/2018 – Dispensa de Licitação nº 002/2018, mediante as cláusulas e condições seguintes:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

**1.1.** O **LOCADOR** se obriga, neste ato, a dar em locação ao **LOCATÁRIO** o imóvel de sua propriedade, que consiste em duas salas comerciais sob os nº 406 (quatrocentos e seis) e 407 (quatrocentos e sete), localizada na Avenida Sete de Setembro, 500, Residencial Baldassari, CEP 14.401-278, situado na cidade de Franca, bem como constituídas de uma área totalizada em 95,86 metros quadrados, imóveis cadastrados na Prefeitura Municipal de Franca, sob o nº 01311140102633 e 01311140102634, com **matrículas registradas sob nº 103.144 e 103.145**, no 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Franca do Estado de São Paulo.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DO INÍCIO E TÉRMINO DO CONTRATO**

**2.1.** O termo inicial da locação é **20 de julho de 2018**, cuja fluência iniciar-se-á após a entrega efetiva das chaves.

**2.2.** O contrato terá duração de **36 (trinta e seis) meses** e, portanto, o término está previsto para **20 de julho de 2021**, ressalvada a possibilidade de renovação pelas partes.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DA LOCAÇÃO E REAJUSTES**

**3.1.** O aluguel mensal é de **R\$ 3.700,00 (três mil e setecentos reais)** e será pago todo quinto dia útil subsequente de cada mês, cujas despesas decorrentes deste contrato correrão por conta da seguinte dotação orçamentária: 6.2.2.1.1.01.04.04.003.005 – Locação de Bens Móveis e Imóveis.

**Parágrafo Primeiro** – O pagamento se efetivará por meio de depósito bancário na conta corrente nº 16591-3, agência: 6843-8, Banco do Brasil, em nome de **LUIZ ANTONIO MAMEDE - LOCADOR**.



**CRF SP**  
CONSELHO REGIONAL  
DE FARMÁCIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Parágrafo Segundo** – O aluguel e encargos não pagos até a data do seu vencimento serão acrescidos de multa moratória de 10% (dez por cento), juros de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária.

**3.2.** O aluguel será reajustado automaticamente de acordo com a menor periodicidade estabelecida em lei, vigente na assinatura do presente contrato, aplicando-se como índice o IGP-M da FGV, ou não sendo este calculado, por qualquer outro índice oficial que o substitua de comum acordo entre as partes.

#### CLÁUSULA QUARTA – DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL E SUA MANUTENÇÃO

**4.1.** O **LOCATÁRIO** declara, para todos os fins e efeitos de direito, que recebeu o imóvel e seus pertences no estado em que se encontravam de conservação e uso identificado na “TERMO DE VISTORIA INICIAL”, a qual é parte integrante deste contrato, e que será assinada pelo **LOCATÁRIO** e pelo **LOCADOR**, assumindo a responsabilidade pelo custeio das obras necessárias à adaptação e usabilidade do imóvel, desde já autorizadas pelo **LOCADOR**, **obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo no estado originário.**

**4.2.** Ao iniciar a locação o **LOCATÁRIO** contará com o prazo de 60 (sessenta) dias para comunicar qualquer irregularidade constatada no imóvel e ainda para providenciar a mudança da conta de consumo de energia elétrica e água para o seu nome.

**4.3.** Na vigência deste contrato ou na eventual prorrogação o **LOCATÁRIO** deve zelar pela conservação e o bom funcionamento do imóvel, estando, previamente, autorizado a realizar as modificações que julgar necessárias.

**Parágrafo Primeiro** – Fica estipulado pelas partes contratantes que as benfeitorias a serem realizadas (úteis, necessárias ou voluptuárias) deverão ser autorizadas expressamente pelo **LOCADOR** e que, efetuadas mediante tal condição, integrar-se-ão automaticamente ao imóvel.

#### CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

**5.1.** O **LOCATÁRIO** será responsável pelo pagamento de contas de energia elétrica e consumo de água, bem como pelo Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e taxa condominial, durante a vigência do contrato.

**5.2.** O **LOCATÁRIO** deverá assegurar ao **LOCADOR** o direito de visita ao imóvel para a verificação do fiel cumprimento do presente contrato.

#### CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

**6.1.** Compete ao **LOCADOR**:

- a. Entregar o imóvel ao **LOCATÁRIO** nas condições constatadas na “VISTORIA INICIAL”
- b. Providenciar reparos de defeitos ou vícios anteriores à locação;
- c. Fornecer recibo discriminado das importâncias pagas pelo **LOCATÁRIO**, quando solicitado;

**6.2.** A eventual cobrança de contribuição de melhoria será de integral responsabilidade do **LOCADOR**, podendo gerar revisão do valor do aluguel em decorrência da valorização imobiliária.



**CRF SP**  
CONSELHO REGIONAL  
DE FARMÁCIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO

**6.3.** Em caso de alienação do imóvel locado, o **LOCADOR** deve comunicar o **LOCATÁRIO**, facultando-lhe o direito de exercer a preferência na aquisição, cujo valor estará vinculado à compatibilidade de avaliação prévia a ser realizado por órgão oficial.

**6.3.1.** O **LOCADOR**, desde já, aceita o prazo mínimo de 90 (noventa) dias após a comunicação da intenção de alienação do imóvel ao **LOCATÁRIO**, a fim de lhe proporcionar condições de providenciar avaliação e demais procedimentos, ocasião em que o **LOCATÁRIO** deverá confirmar seu interesse, em até 10 (dez) dias da comunicação.

**6.3.2.** O **LOCADOR** declara concordância de que a confirmação de interesse na aquisição do imóvel não compromete de nenhuma forma o **LOCATÁRIO** caso a avaliação oficial realizada não seja compatível com o preço previamente pactuado. Nessa situação, a negociação de aquisição será finalizada sem qualquer ônus ou indenizações de parte a parte.

**6.3.3.** Caso este direito não seja exercido, é responsabilidade do **LOCADOR** informar ao comprador acerca do presente contrato.

#### CLÁUSULA SÉTIMA – DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

**7.1.** Fica estabelecido que ao término da locação as chaves do imóvel serão entregues respeitando-se os seguintes critérios:

- a. O imóvel deverá estar livre e desimpedido de pessoas e coisas;
- b. As chaves serão entregues à representante da **LOCADOR** pelo próprio **LOCATÁRIO**, acompanhadas de cópia das contas de água, IPTU e luz do período locado devidamente quitada;
- c. E na “VISTORIA FINAL” for constatada qualquer irregularidade, o **LOCATÁRIO** será notificado para no prazo de 10 (dez) dias reparar o defeito ou substituir as peças ou aparelhos defeituosos por sua conta e risco. Não atendida esta notificação, ficará facultado ao **LOCADOR** providenciar os serviços, cobrando do **LOCATÁRIO** os valores gastos com material e mão-de-obra, desde que devidamente comprovados.

#### CLÁUSULA OITAVA – DAS PENALIDADES

**8.1.** A falta de cumprimento de quaisquer das cláusulas deste contrato sujeitará o infrator ao pagamento da multa equivalente a 03 (três) aluguéis mensais, em benefício da parte prejudicada sem prejuízo da exigibilidade das obrigações assumidas por este instrumento, e dos honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) do valor da causa.

**8.2.** Ocorrendo a desocupação do imóvel antes de findo o prazo contratual estabelecido, o **LOCATÁRIO** notificará o **LOCADOR** com antecedência mínima de 30 (trinta) dias e estará sujeito ao pagamento da multa estabelecida no item 8.1. Após o decurso dos 36 meses o **LOCATÁRIO** estará dispensado de qualquer multa.

**8.3.** Caso haja inversão da situação do item 8.2, o **LOCADOR** pretenda retomar o imóvel antes do término contratual, prazo idêntico deve ser observado, sob pena de indenização na proporção prevista no item 8.1.

**8.4.** Prorrogado o contrato de locação, após o seu término na forma da Lei, o **LOCATÁRIO**, desejando restituí-lo, deverá comunicar sua intenção com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias.



**CRF SP**  
CONSELHO REGIONAL  
DE FARMÁCIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO

**8.5.** Caracterizará grave infração contratual podendo o **LOCADOR**, de pleno direito, dar como rescindido o presente contrato, independente de qualquer interpelação, judicial ou extrajudicial, se ocorrer impedimento de vistoria no imóvel;

**8.6.** Este contrato poderá ser rescindido nos casos previstos no art. 78 da Lei 8.666/93, assegurado sempre o contraditório e a ampla defesa

#### CLÁUSULA NONA – DISPOSIÇÕES GERAIS

**9.1.** Fica acordado entre as partes que qualquer citação, intimação ou notificação judicial ou extrajudicial será feita através de carta com aviso de recebimento, nos termos do inciso IV do artigo 58 da Lei nº 8.245/91.

**9.2.** As benfeitorias necessárias emergenciais e estruturais devem ser indenizadas ao **LOCATÁRIO**, conforme previsto nos termos do artigo 35 da Lei nº 8.245/91.

**9.3.** Se o **LOCADOR** manifestar a intenção de vender o imóvel locado e o **LOCATÁRIO** não exercer o seu direito de preferência de adquiri-lo em igualdade de condições com terceiros, o **LOCATÁRIO** estará obrigado a permitir que as pessoas interessadas na compra do imóvel o visitem.

**9.4.** Todo e qualquer ajuste entre as partes, para integrar o presente contrato, deverá ser feita por escrito, mediante a celebração de Termo Aditivo.

**9.5.** Se houver desapropriação do imóvel locado, este contrato ficará rescindido de pleno direito, sem qualquer indenização, ressalvando-se, porém, o direito do **LOCATÁRIO** de reclamar ao poder expropriante a indenização pelos prejuízos, eventualmente, sofridos.

**9.6.** Se houver incêndio ou acidente, que conduza à reconstrução ou reforma do objeto da locação, rescindir-se-á o contrato, sem eximir a responsabilidade do **LOCATÁRIO**, se o fato ocorreu por sua culpa, desde que devidamente comprovado.

**9.7.** Correrá por conta do **LOCATÁRIO** o seguro contra incêndio, do imóvel objeto desta locação, conforme valor venal e bens que compõem o imóvel, sendo reajustado anualmente, adotando-se os mesmos critérios.

**9.8.** Nos termos do disposto no art. 55, inciso XIII da Lei 8.666/93, o **LOCADOR** obriga-se a manter, durante todo o período de locação, as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação.

**9.9.** Garantido o direito ao contraditório e à ampla defesa, o **LOCADOR** ficará sujeito às penalidades previstas no art. 87 da Lei 8.666/93.

**9.10.** Aplica-se à execução deste contrato, inclusive aos casos omissos, a Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, conferindo-se ao **LOCATÁRIO**, enquanto Administração Pública, todas as prerrogativas legais decorrentes, inclusive aquelas previstas em seu art. 58.

**9.11.** Fica eleito o foro da Subseção Judiciária de São Paulo (Justiça Federal), como único e competente para dirimir qualquer questão oriunda deste contrato, com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado que seja.



**9.12.** E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, para um só e único fim, juntamente com as testemunhas presentes ao ato.

São Paulo, 10 de julho de 2018.

Pelo LOCADOR:

Pelo LOCATÁRIO:

---

**Sr. Luiz Antonio Mamede**  
Proprietário

---

**Dr. Marcos Machado Ferreira**  
Presidente

---

**Sra. Maria de Fátima Sampaio Mamede**  
Proprietária

---

**Dra. Danyelle Cristine Marini de Morais**  
Diretora Tesoureira

**Testemunha:**

Nome: \_\_\_\_\_

R.G: \_\_\_\_\_

**Testemunha:**

Nome: \_\_\_\_\_

R.G: \_\_\_\_\_