

- CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL (SALAS) PARA FINS COMERCIAIS -

- CONTRATO Nº 007/2014. -

LOCADOR: CLIOMEL – CLÍNICA ODONTO MÉDICA LTDA., com sede a Rua Floriano Peixoto nº 607 – Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ-MF sob o nº 01.057.278/0001-68, representada neste ato pelo seu **Diretor Técnico, Sr. NIVANILDO FIRMINO LIMA**, brasileiro, casado, médico, portador do CPF-MF nº 455.722.164-53, RG nº 2.600.559-SSP-PE, e pela **Sócia, Srª ILDETE MENEZES LIMA**, brasileira, casada, médica, portadora do CPF-MF nº 342.241.064-34, RG nº 2.047.024-SSP-PE, residentes e domiciliados nesta cidade, doravante designado simplesmente **LOCADOR**.

LOCATÁRIO: CONSELHO REGIONAL DE ODONTOLOGIA DA BAHIA, (CROBA), Autarquia Federal com sede à Rua Basílio da Gama nº 03, Canela, Salvador-BA, inscrita no CNPJ-MF sob o nº 15.246.655/0001-11, representado neste ato pelo seu **Presidente Dr. FRANCISCO XAVIER PARANHOS COELHO SIMÕES**, brasileiro, solteiro, Cirurgião-Dentista, portador do CPF-MF nº 268.216.515-53, residente e domiciliado na Capital de Salvador-BA, doravante designado simplesmente, **LOCATÁRIO**.

As partes acima qualificadas têm entre si, justos e contratadas a **LOCAÇÃO** de natureza **COMERCIAL, UMA (01) SALA(S) de nº (s) 206 no 3º Pavimento**, com aproximadamente 31,40 m² (trinta e um metros quadrados e quarenta centímetros), no imóvel situado à Rua Floriano Peixoto nº 549, bairro Centro, de propriedade do **LOCADOR**, nesta cidade de Paulo Afonso-Bahia, onde funcionará uma **Unidade representativa do CROBA**.

Mediante as seguintes Cláusulas e Condições a seguir expostas;

CLÁUSULA PRIMEIRA: O prazo da locação é de **01 (um) ano(s)**, iniciando-se em **04/06/2014** e cessando de pleno direito em **04/06/2015**, independentemente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial. Obriga-se(m)o(s)a(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, a desocupar(rem) a(s) Sala(s) do imóvel ora locada(s), na data mencionada, entregando-a(s) nas condições previstas neste Instrumento Contratual, ressalvadas as hipóteses de prorrogação da locação, o que somente se fará por escrito, 60 (sessenta) dias antes da rescisão Contratual.

CLÁUSULA SEGUNDA: O aluguel mensal da(s) Sala(s) do imóvel é de **R\$ 1.375,00 (Hum Mil Trezentos e Setenta e Cinco Reais)**, com vencimento no 1º (primeiro) dia do mês subsequente ao vencido, cujo pagamento deverá ser efetuado até o 5º (quinto) dia útil de cada mês. Caso o(a)s **LOCATÁRIO(A)(S)** pague(m) o aluguel da(s) Sala(s), entre os dias 02 (dois) e 06 (seis) do mês do pagamento terá(ão) um desconto, e o aluguel será de **R\$ 1.240,00 (Hum Mil, Duzentos e Quarenta Reais)**, pagos em espécie (moeda do país) e/ou com cheque do(a)s próprio(a)s e da praça local, no endereço comercial do **LOCADOR** ou em outro expressamente designado pelo mesmo, podendo ainda ser por boleto ou outro serviço bancário.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: No primeiro mês, se o período for inferior a 30 (trinta) dias, o(a)s **LOCATÁRIO(A)(S)**, fará(ão) o primeiro pagamento proporcional aos dias do início do Contrato até o final do mês, regularizando-se então o mês de 30 (trinta) dias, entre o dia 1º (primeiro) e o dia 30 (trinta) de cada mês.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Os aluguéis e encargos que não forem quitados dentro desse prazo serão corrigidos pela variação acumulada do índice **IGP-M**, até o efetivo pagamento e acrescido de multa Contratual e convencional de 10% (dez por cento) e dos juros moratórios na forma prevista no art. 406 do Código Civil Brasileiro, podendo sua cobrança ser feita através de advogado constituído pelo **LOCADOR** sendo que, desde já, concorda o(a)s **LOCATÁRIO(A)(S)** em arcar com honorários advocatícios de cobrança na ordem de 20% (vinte por cento) sobre os valores devidos, e ainda, sujeitando-se ao ajuizamento da competente ação de despejo.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Para os Contratos cujo prazo de vigência seja superior a 12 (doze) meses (01 ano), o aluguel será reajustado de acordo com a variação do índice **IGP-M** apurada no ano anterior, acumulado desde o início do Contrato e/ou do último reajuste. Findo estes prazos (01 ano ou mais), o valor do aluguel será definido de comum acordo entre as partes contratantes.



PARÁGRAFO QUARTO: Se na vigência deste Contrato, ou de sua prorrogação, o índice de atualização locatícia escolhida vier a ser extinto, fica convencionado expressamente que será substituído por outro, permitido por Lei ou que venha a substituí-lo, desde que reflita a real variação do poder aquisitivo da moeda.

CLÁUSULA TERCEIRA: Findo o prazo ajustado na Cláusula Primeira, se o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** continuar(em) na(s) Sala(s) do imóvel por mais de 30 (trinta) dias, sem oposição do **LOCADOR**, ficará a locação prorrogada por igual período, nas mesmas condições Contratuais ora estabelecidas.

No entanto poderá o **LOCADOR** denunciar o Contrato quando lhe convier, concedendo ao (a)(s) **LOCATÁRIO (A)(S)** o prazo de desocupação de 30 (trinta) dias corridos.

PARÁGRAFO ÚNICO: Senotificado(a)(s), o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** não restituir(em) a(s) Sala(s) do imóvel nos referidos prazos pagará(ão) o aluguel que o **LOCADOR** arbitrar, limitado ao valor de mercado, enquanto estiver em seu poder e responderá pelo dano que ele venha a sofrer, mesmo decorrente de caso fortuito (art. 1.196, Código Civil).

CLÁUSULA QUARTA: O(A)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** fica(m) desde já isento(s) do pagamento das despesas de: **CONDOMÍNIO, ÁGUA/ESGOTO** referentes à(s) Sala(s) locada(s), as quais já estão contempladas no valor do aluguel ajustado.

PARÁGRAFO ÚNICO: Quanto ao valor **anual do IPTU**, bem assim os processos de **DEDETIZAÇÕES e PRÊMIO DE SEGURO CONTRA INCÊNDIO** referente ao **Edifício CLIMEL EMPRESARIAL CENTER**, fica desde já acordado entre as partes contratantes que os mesmos serão rateados proporcionalmente entre as Salas do imóvel.

CLÁUSULA QUINTA: Por conta do(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** deverá ser pago todas e quaisquer outras despesas que incidam ou venham a recair sobre a(s) Sala(s) locada(s), sendo que correrão por sua conta as despesas com: consumo de energia elétrica, telefones, todo e qualquer tipo de informática/internet/provedores, **que serão pagas diretamente às empresas concessionárias dos referidos serviços**, bem como, quando apresentado os respectivos recibos de IPTU, Dedetização e Prêmio de Seguro contra Incêndio, devendo ainda providenciar a ligação da energia elétrica de sua(s) Unidade(s) (Sala)(s).

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Obriga-se(m) ainda o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, além do pagamento do aluguel mensal assumir por sua conta exclusiva, todo o vínculo empregatício e o ônus dos encargos sociais, trabalhistas e previdenciários dos seus empregados que trabalham na(s) Sala(s) do imóvel ora locada(s), cabendo-lhe(s) ainda, a responsabilidade e o ônus de todos os materiais de uso pessoal e/ou coletivo, vigilância privada (se for o caso e quando contratada), equipamentos de segurança e em geral, móveis e utensílios, propagandas e tudo o mais para o desempenho de suas atividades, bem assim, a emissão de recibos e/ou notas fiscais para pessoas físicas ou jurídicas pela prestação de seus serviços.

PARÁGRAFO SEGUNDO: As obras e despesas com a conservação, limpeza e asseio da(s) Sala(s) correrão por conta, risco e ônus do(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, ficando este(s)(as) obrigado(a)(s) a devolver a(s) sala(s) do imóvel em perfeitas condições de limpeza, asseio, conservação e pintura, portas de vidros e comuns, fechaduras, trincos, puxadores, vitrais e vidraças, lustres, instalações elétricas, torneiras e aparelhos sanitários, quando findo ou rescindido este Contrato de Locação, sem qualquer responsabilidade pecuniária para o **LOCADOR**.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O(A)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** não poderá(ão) realizar obras e nem modificar ou transformar a estrutura da(s) Sala(s) do imóvel ora locada(s), sem prévia apresentação do projeto e/ou suas necessidades, para que possa ser avaliado pelo **LOCADOR**, ou pessoa por ele credenciado. Caso este consinta na realização das obras fornecerá a autorização por escrito, as quais (modificações ou transformações) ficarão desde logo, incorporadas a(s) Sala(s) do imóvel, sem que assista ao(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** qualquer indenização pelas obras ou retenção por benfeitorias. As benfeitorias removíveis poderão ser retiradas, desde que não desfigurem a(s) Sala(s) do imóvel locada(s).

PARÁGRAFO QUARTO: O(A)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** declara (~o) receber(em) a(s) Sala(s) do imóvel em perfeito estado de conservação e limpeza, com pintura nova, fechaduras, vidros e vidraças, parte elétrica e hidráulica, sanitário(s) com assento em plástico e tudo mais em perfeito funcionamento, devendo devolvê-la(s) na rescisão do presente Contrato nas mesmas condições, principalmente com as paredes pintadas na cor encontrada.

PARÁGRAFO QUINTO: O(A)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** obriga-se(m) ainda a satisfazer todas as exigências dos Poderes Públicos a que der causa, inclusive a responsabilidade exclusiva e total expensas as providências junto às repartições públicas competentes (Junta Comercial, fisco Federal, Estadual, Municipal e/ou outras), necessárias à obtenção de licença e autorização a utilizar a(s) Sala(s) do imóvel ora locada(s), para os fins previstos neste Contrato.

PARÁGRAFO SEXTO: O(A)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** obriga-se(m) por si, por seus sócios, por sua equipe de trabalho e empregados em geral a cumprir e a fazer cumprir integralmente as disposições legais sobre o Regulamento Interno do Edifício **CLIOMEL EMPRESARIAL CENTER**.

CLÁUSULA SEXTA: É(São) o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** responsável(is) pelas multas, juros, correção monetária, custas e honorários advocatícios, ou quaisquer outros ônus que forem devidos em decorrência do não pagamento nos prazos fixados do aluguel ou quaisquer outros encargos pelos quais é(são) responsável(is) nos termos da Lei e do presente Instrumento Contratual.

CLÁUSULA SÉTIMA: A cessão ou transferência do presente Contrato, a sublocação, o empréstimo parcial ou total da(s) Sala(s) locada(s) do imóvel, dependerá do prévio e expresso consentimento do **LOCADOR**, manifestado por escrito, sob pena de Ação Judicial de despejo e o respectivo retorno da posse da(s) Sala(s).

CLÁUSULA OITAVA: O(A)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** não terá(~o) qualquer direito à reclamação, indenização ou rescisão, sem ônus de Contrato se, por qualquer motivo, inclusive por impedimento decorrente de Lei, Regulamento ou de deficiência nas instalações, haja qualquer restrição na perfeita utilização da(s) Sala(s) locada(s).

CLÁUSULA NONA: O(A)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** obriga-se(m) a manter a(s) Sala(s) do imóvel objeto deste Contrato nas mesmas condições em que o recebeu, conforme vistoriado (Parágrafo Quarto da Cláusula Quinta), respondendo exclusivamente por todos os reparos pertinentes à conservação da(s) Sala(s) do imóvel, suas dependências, instalações e utensílios nela(s) existentes, inclusive os consertos que se fizerem necessários na rede de água, de esgoto e energia elétrica, bem como as multas a que der causa, por inobservância de quaisquer Leis, Decretos e Regulamentos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Não sendo a(s) Sala(s), do imóvel suas dependências, instalações e utensílios nela(s) existentes restituídos nas mesmas condições estipuladas nas Cláusulas deste Contrato, o aluguel continuará a correr, inclusive quanto aos acessórios, até que o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** cumpra(m) todas as exigências solicitadas, entre elas a apresentação ao **LOCADOR** dos comprovantes de pagamento das contas de energia elétrica e o seu pedido de desligamento, assim como qualquer outro encargo de responsabilidade do(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O(A)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** obriga-se(m) a executar os reparos mencionados e exigidos (Cláusula Nona), dentro de 05 (cinco) dias úteis a contar da data em que o **LOCADOR** lhes entregar às chaves para a execução dos reparos.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Não sendo executados os reparos mencionados no parágrafo anterior dentro do prazo, o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** obriga-se(m) a depositar onde for indicado, o valor correspondente do orçamento apresentado pelo **LOCADOR**.

PARÁGRAFO QUARTO: Se não forem cumpridas as disposições conforme parágrafo anterior poderá o **LOCADOR** executar os reparos, ficando desde já, autorizado pelo(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, que reconhece(m) como idôneo o orçamento obtido pelo **LOCADOR**, considerando como devedor(a)(e)(s), e conseqüentemente autorizando sua cobrança mediante execução, com fundamento no inciso II, do art. 585 do Código de Processo Civil.

PARÁGRAFO QUINTO: Igualmente aplicam-se as disposições do parágrafo anterior aos reparos que se fizerem necessários durante o curso da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA: Será caracterizado como grave infração Contratual, podendo o **LOCADOR** dar por rescindido de pleno direito, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial o presente Contrato, sem o direito a qualquer indenização ou reclamação:

- a) Se o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** não efetuar pontualmente o pagamento de qualquer compromisso assumido referente à(s) Sala(s) do imóvel ora locada(s);
- b) Se o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** usar(em) a(s) Sala(s) do imóvel objeto deste Contrato, para fins diversos daquele para o qual foi(ram) locada(s);
- c) Se o(a)(s) **LOCATÁRIO (A) (S)** deixar(em) de observar qualquer exigência do Regulamento Interno do Edifício **CLIOMEL EMPRESARIAL CENTER**.

PARÁGRAFO ÚNICO: Igualmente ficará rescindido e de pleno direito o presente Contrato, se ocorrer desmoronamento, incêndio no Edifício, ou se este for desapropriado.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: A(s) Sala(s) do imóvel descrita(s) no preâmbulo deste Contrato destina-se(m) exclusivamente para uso **COMERCIAL**, na área mencionada neste Instrumento Contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Somente será permitido aposição de placas, cartazes ou quaisquer inscrições ou sinais, na parte interna da(s) Sala(s) do imóvel, devendo observar rigorosamente e cumprido conforme orienta o Regulamento Interno do Edifício **CLIOMEL EMPRESARIAL CENTER**.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Não responderá o **LOCADOR** em nenhum caso por danos que venham a sofrer o (a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** em caso de derramamento de líquidos, rompimento de canos, aberturas de torneiras, incêndio, casos fortuitos ou de força maior.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: Não terá(ão) direito o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** à retenção do pagamento do aluguel, ou de qualquer outra quantia devida nos termos do presente Contrato, sob a alegação de não terem sido atendidas exigências por ventura solicitadas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: O(A)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** não poderá (ão) escusar-se do pagamento de quaisquer diferenças de aluguéis, impostos, taxas ou outros ônus a que estiver(em) obrigado(a)(s) nos termos da Lei e do presente Instrumento Contratual, mesmo sob alegação de que o pagamento não lhe foi exigido na época fixada neste Contrato de locação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Tolerâncias ou concessões do **LOCADOR** para com o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, se não manifestado por escrito, não constituirão precedentes invocáveis por este(a)(s), e não alterarão obrigações estipuladas no presente Instrumento Contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: Ao **LOCADOR** ou o seu preposto fica assegurado o direito de visitar a(s) Sala(s) do imóvel para verificação do bom cumprimento deste Contrato, durante a vigência da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: O descumprimento de qualquer uma das Cláusulas deste Contrato sujeitará ao(s) infrator(es) a multa equivalente a 02 (dois) aluguéis, convertidos em moeda corrente do País, na data do efetivo pagamento, segundo a paridade estabelecida pelo órgão competente, em benefício das obrigações assumidas por este Instrumento e dos honorários advocatícios desde já estipulados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

PARÁGRAFO ÚNICO: Cabe ao(a)s **LOCATÁRIO(A)(S)**, o cumprimento, dentro dos prazos legais, de quaisquer multas ou intimações por infrações das Leis, Portarias ou Regulamentos vigentes, originários de quaisquer repartições ou entidades. Obriga-se(m) ainda, a entregar ao **LOCADOR**, dentro de prazos que permita o seu cumprimento, aviso ou notificação de interesse da(s) Sala(s), do imóvel, sob pena de não o fazendo, assumir integral responsabilidade pela falta.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: Em caso de morte, falência, exoneração ou insolvência do(a)s **LOCATÁRIO(A)(S)**, os seus herdeiros e/ou sucessores obrigam-se em juízo e fora dele, a garantir o valor locativo e encargos da(s) referida(s) Sala(s) do imóvel objeto deste Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: Se ocorrer a desocupação da(s) Sala(s) do imóvel antes de escoado o prazo Contratual fixado na Cláusula Primeira, além das penalidades previstas nesta Cláusula, será devido o aluguel na forma do Parágrafo único do artigo 571, do Código Civil e sem o prejuízo no disposto na Cláusula Décima Nona.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: Fica desde já aceito pelo(a)s **LOCATÁRIO(A)(S)**, com todo o disposto no Regulamento Interno da **CLIOMEL EMPRESARIAL CENTER**, o qual fará parte integrante deste Instrumento Contratual.


CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: Quaisquer modificações nas Cláusulas e Condições constantes deste Contrato, somente serão realizadas mediante acordo entre as partes contratantes e a emissão dos competentes Aditivos Contratuais devidamente assinados.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA: As partes contratantes obrigam-se por si, herdeiros e/ou sucessores e elegem de comum acordo o Foro desta cidade, Comarca de Paulo Afonso - Estado da Bahia, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que o seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios resultante do presente Instrumento Contratual.

E, por estarem assim de pleno acordo e contratadas, assinam o presente Instrumento Contratual em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de duas (02) testemunhas presente a tudo, para todos os efeitos jurídicos e legais.

Paulo Afonso, BA. 04 de junho de 2014.


LOCADOR:


CLIOMEL – CLÍNICA ODONTO MÉDICA LTDA.
CNPJ: 01.057.278/0001-68.

LOCATÁRIO:


CONSELHO REGIONAL DE ODONTOLOGIA DA BAHIA.
CNPJ-MF: 15.246.655/0001-11.

TESTEMUNHAS:


1. CPF: 913.884.495-57

..... 2. CPF


Magna Dourado Rocha
OAB/BA 12.429
PROCURADORA