

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Pelo presente instrumento de Contrato de Locação Comercial, de um lado como **LOCADOR FERNANDEZ DE OLIVEIRA NETTO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, cnpj: 07.935.917/0001-27, sediada na Av.Visconde de Pirajá, 620/111, Rio de Janeiro, RJ, aqui representado por seu bastante procurador **RAMON DE OLIVEIRA NETTO MARTINS**, brasileiro, solteiro, empresário, RG 020219512-9 e CPF 045.116.216-16, domiciliado à R. Pedro Álvares Cabral, 95, Teixeira de Freitas, BA e de outro lado como **LOCATÁRIO, CONSELHO REGIONAL DE ODONTOLOGIA DA BAHIA**, Autarquia Federal, inscrita no CNPJ sob o n°15.246.655/0001-11, com sede na Rua Basílio da Gama n°03, Canela, Salvador, BA, CEP 40110-040, representado neste ato pelo Conselho Presidente Dr. **Francisco Xavier Paranhos C. Simões**, brasileiro, solteiro, Cirurgião-Dentista, inscrito no CPF sob o n° 268.261.515.53, residente e domiciliado na cidade de Salvador/BA e pela Conselheira Dr. **Sandra Maria Ferraz Mello**, brasileira, casada, Cirurgiã-Dentista, inscrita no CPF sob o n° 185246055-53, residente e domiciliada também na cidade de Salvador/BA, doravante denominado **Locatário**, tem justo e contratado o seguinte, que mutuamente aceitam as cláusulas e condições a seguir estipuladas:

CLÁUSULA PRIMEIRA

O objetivo do presente contrato é a prorrogação do imóvel situado à rua Pedro Álvares Cabral, 95, sala 206, Teixeira de Freitas - BA de propriedade do LOCADOR, dispensado procedimento licitatório com base no art. 24, X, da Lei 8.666/93.

CLÁUSULA SEGUNDA

O prazo de locação será de **01 (um ano)**, no período compreendido entre **29/04/2011 à 29/04/2012**, data em que o Locatário se obriga a restituir o imóvel completamente desocupado, no estado em que o recebeu, independente de notificação ou interpelação judicial, ressalvada a hipótese de prorrogação da locação, que será automática, por iguais períodos, se não houver a sua denúncia prévia, com prazo de 60 (sessenta) dias.

Parágrafo único: Caso o locatário não restitua o imóvel no fim do prazo contratual, pagará, enquanto estiver na posse do mesmo, o aluguel mensal reajustado nos termos da Cláusula Décima Segunda, até a efetiva desocupação do imóvel objeto deste instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA

O aluguel mensal é de **RS 350,00 (trezentos e cinquenta reais)** que o locatário se compromete a pagar pontualmente ,até o **5° (quinto) dia útil** do mês subseqüente ao vencido ambos mediante depósito bancário na conta corrente de titularidade de **Ramon de Oliveira Netto**, de n° **20158-8**, agência **1289-0** do banco do Brasil da cidade de Teixeira de Freitas e cujos recibos bancários, seqüenciados, serão como comprovante dos pagamentos respectivos.

PARÁGRAFO ÚNICO: Em caso de mora no pagamento dos aluguéis e encargos previstos no presente contrato, ficará o Locatário obrigado ao pagamento do principal, acrescido de 2% de multa mais 1% juros de mora ao mês por atraso, na forma da lei, sem prejuízo dos demais acréscimos e penalidades previstas nas demais cláusulas;

CLÁUSULA QUARTA

Obriga-se o locatário, além do pagamento do aluguel, a satisfazer o pagamento do condomínio, energia e IPTU, bem como Todos os demais tributos municipais que recaiam sobre o imóvel locado;

CLÁUSULA QUINTA

O locatário, salvo as benfeitorias necessárias, obriga-se por todas as outras, na forma da lei, devendo manter o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, com ops aparelhos sanitários e de iluminação, papeis, pintura, telhados, vidraças, mármore, fechos, torneiras, pias, banheiros, ralos e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim, restituí-los quando findo ou rescindido este contrato, sem direito à retenção ou indenização por benfeitorias voluptuárias, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel;

CLÁUSULA SEXTA

Obriga-se o locatário a satisfazer todas as exigências dos poderes públicos, a que der causa, e não transferir este contrato, nem fazer modificações ou transformações no imóvel sem autorização, por escrito, do locador;

CLÁUSULA SÉTIMA

O imóvel destina-se a Delegacia Regional. Sendo terminantemente vedada outra destinação que não a constante neste Contrato, bem como sua sub-locação, empréstimo total ou parcial do imóvel sem prévio e expreso consentimento do **Locador**.

CLÁUSULA OITAVA

O **LOCATÁRIO** declara ter procedido à vistoria do imóvel locado, recebendo-o em perfeito estado de conservação, apto para uso imediato, em especial quanto a revestimento, pintura, piso e demais instalações, correndo por sua conta os reparos e demais obras necessárias à perfeita conservação do imóvel, bem como as multas a que der causa por inobservância ao **LOCADOR** em condições anormais de uso, o aluguel continuará a correr até serem cumpridas todas as exigências contratuais e legais.

CLÁUSULA NONA

Todas e quaisquer benfeitorias (útil ou necessária) introduzidas no imóvel pelo **LOCATÁRIO**, ficarão automaticamente incorporadas ao mesmo, não podendo o **LOCATÁRIO** pretender qualquer indenização ou ressarcimento, bem como arguir direito de retenção pelas mesmas. As benfeitorias não desejadas pelo **LOCADOR** serão removidas às custas do **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA DÉCIMA

O **LOCADOR** poderá dar por rescindido, de pleno direito, independente de qualquer interpelação judicial, o presente contrato, sem que assista o **LOCATÁRIO** direito a qualquer indenização ou retenção:

- a) Se o **LOCATÁRIO** não pagar pontualmente o aluguel e demais encargos estipulados;
- b) Se o imóvel for desapropriado;
- c) Se o **LOCATÁRIO** usar o imóvel com fim diverso do que foi locado ao infringir disposição legal ou contratual;
- d) Se o **LOCATÁRIO** se recusar ou impedir a vistoria do imóvel pelo **LOCADOR** ou pessoa por ele indicada e expressamente autorizada;
- e) Em caso de falência ou insolência do **LOCATÁRIO**. A rescisão por infração das obrigações aqui assumidas acarreta consequentemente despejo e obrigatoriedade de imediata satisfação dos conseqüentes contratuais e legais.


CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

Fica estipulada, sem prejuízo de indenização por perdas e danos, a multa de **02 (dois) alugueis vigentes**, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, tendo a parte inocente à faculdade de poder considerar e simultaneamente rescindida a locação, independente de qualquer formalidade;

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

O aluguel mensal será reajustado anualmente de acordo com a variação do IGP-M, ou na sua falta, o índice de reajustamento que seja considerado oficial, de acordo com a legislação em vigor na época da eventual prorrogação deste contrato. O locatário concorda, desde já, com esse sistema de reajustamento;


CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

 Tudo quanto for devido em razão deste contrato e que não comporte o processo executivo, será cobrado em ação competente, ficando a cargo do devedor, em qualquer caso, os honorários do advogado que o credor constituir para ressalva dos seus direitos,

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

O imóvel ora locado terá finalidades não residenciais, especialmente para instalação da Delegacia Regional do Locatário na cidade de Teixeira de Freitas, podendo abrigar entidades congêneres da Classe e nela promover os eventos e programas atinentes às suas funções institucionais, não podendo, entretanto, mudar a destinação do imóvel sem consentimento expresso do locador;

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA


Como fiador e principal pagador solidariamente responsável pelo cumprimento de todas as obrigações legais e contratuais do presente ajuste, assina-o, Dr. Francisco Xavier Paranhos C. Simões no CPF sob o n°268.261.515.53; 

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA


Fica eleito o Foro da Comarca de Teixeira de Freitas, BA, para dirigir quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato.

E por estarem assim, justos e contratados, assinam o presente documento em duas vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

Teixeira de Freitas, 29 de Abril de 2011.

LOCADOR: 

FERNANDEZ DE OLIVEIRA NETTO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ: 07.935.917/0001-27

LOCATÁRIO: 

CONSELHO REGIONAL DE ODONTOLÓGICOS DA BAHIA
CNPJ: 15.246.655/0001-11

Prof.ª Tereza C. Simões, OD
Presidente

TESTEMUNHAS: _____


Magna Dourado Rocha
OAB/BA 12.439
PROJUR/CROBA
10/05/11