

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

LOCADORA: ASSOCIAÇÃO BAHIANA DE MEDICINA – REGIONAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA-BA, entidade associativa sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ nº. 16.207.565/0001-84, sediada na Rua Siqueira Campos, nº. 646, Bairro Recreio, Vitória da Conquista-BA, neste ato representada pelo sua Presidenta, Claudia Leal Macêdo, brasileira, casada, médica, portador do CPF nº 326.602.935-15

LOCATÁRIO: CONSELHO REGIONAL DE ODONTOLOGIA Da BAHIA, com sede na Rua Basílio da Gama, nº 03, Bairro: Canela – CEP: 40.110-140 - Salvador-Bahia, inscrita no CNPJ sob o nº. 15.246.655/0001-11, neste ato representado pelo seu Presidente, Francisco Xavier Paranhos Coelho Simões, brasileiro, solteiro, Cirurgião Dentista, portador do CPF nº.268261515-53 aqui denominado **FIADOR**.

As partes acima identificadas tem, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação não Residencial, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições descritas no presente.

DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula 1ª. O presente Contrato tem como objeto a SALA nº.02, localizada no interior da CASA DO MÉDICO, imóvel de propriedade da **LOCADORA**, situado na Av. Siqueira Campos, nº. 646, bairro Recreio, Vitória da Conquista-BA.

DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

Cláusula 2ª. A presente Locação destina-se restritivamente ao uso do imóvel para fins não residenciais aluguel de uma sala comercial para atendimento do – **CONSELHO**



REGIONAL DE ODONTOLOGIA, restando proibido ao **LOCATÁRIO(A)**, sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, sob pena de rescisão contratual.

DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

Cláusula 3ª. O imóvel objeto deste Contrato será entregue com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com todos os cômodos e paredes pintados, sendo que portas, e acessórios se encontram também em funcionamento correto, devendo o **LOCATÁRIO(A)**, mantê-lo desta forma.

Cláusula 4ª. Fica também acordado, que o imóvel será devolvido nas mesmas condições previstas na Cláusula 3ª, além de, no ato da entrega das chaves, com todos os tributos e despesas pagas.

Parágrafo 1º. Em caso de descumprimento da Cláusula 4ª, ficará facultado à **LOCADORA** receber ou não o imóvel objeto deste Contrato.

Parágrafo 2º. No caso do não recebimento do imóvel pela **LOCADORA**, ficará o(a) **LOCATÁRIO(A)**, de logo, compelido(a) a pagar os aluguéis e acessórios da locação vincendos.

VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS E TRIBUTOS

Cláusula 5ª. Como aluguel mensal, o **LOCATÁRIO(A)** se obrigará a pagar o valor de R\$ 487,00 (quatrocentos e oitenta e sete reais), acrescido de R\$ 236,00 (duzentos e trinta e seis reais) a título de condomínio, estando incluindo neste último as taxas de água, esgoto, luz ser efetuado diretamente à **LOCADORA**, devendo fazê-lo até o quinto dia útil de cada mês subsequente ao vencido, sob pena de multa, correções e despesas previstas na Cláusula 9ª.

Cláusula 6ª. Fica obrigada a **LOCADORA**, a emitir recibo da quantia paga, relacionando pormenorizadamente todos os valores oriundos de juros, ou outra despesa quando houver.



Cláusula 7ª. O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual do IGPM. Em caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes. Tal reajuste ocorrerá independentemente de aviso ou interpelação judicial prévia, e vigorará entre as partes e fiador, no primeiro dia útil subsequente a ocorrência do mesmo.

Cláusula 8ª. Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como, água, luz, todas as multas pecuniárias decorrentes do não pagamento ou atraso das quantias mencionadas neste Contrato, bem como os tributos e despesas feitas em órgãos públicos, ficarão sob a responsabilidade do(a) **LOCATÁRIO(A)**, ressalvando-se quanto à contribuição de melhoria.

Parágrafo único. A inadimplência do(a) **LOCATÁRIO(A)** gerará a faculdade da **LOCADORA** em rescindir de plano, o presente Instrumento.

Cláusula 9ª. O não pagamento do aluguel até a data estipulada na Cláusula 5ª, imporá ao(à) **LOCATÁRIO(A)** a incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária.

Cláusula 10ª. Não configurarão novação ou adição às cláusulas contidas no presente instrumento, os atos de mera tolerância referentes ao atraso no pagamento do aluguel ou quaisquer outros tributos e despesas.

DO PRAZO DE LOCAÇÃO

Cláusula 11ª. A presente locação terá o lapso temporal de validade de (01) ano, a



iniciar-se no dia 02 de maio de 2013 e findar-se no dia 02 de maio de 2014, data em que o imóvel deverá ser devolvido nas condições previstas na Cláusula 4ª, efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

Cláusula 12ª. Findo o prazo estipulado neste contrato, o mesmo cessará de pleno direito, independente de qualquer notificação ou interpelação.

Parágrafo Único. O presente Contrato, por não se tratar de locação para abrigar qualquer atividade empresária ou com fins lucrativos, ao(à) **LOCATÁRIO(A)** não assiste o direito à ação renovatória de locação.

DAS DESPESAS PARA O INÍCIO, EXECUÇÃO E FINALIZAÇÃO DAS ATIVIDADES

Cláusula 13ª. Ficará a cargo do(a) **LOCATÁRIO(A)** a obtenção de todos os pré-requisitos para a efetivação da atividade a ser realizada, tais como alvará, licença e autorização perante o órgão público competente, bem como o pagamento de todos os emolumentos e despesas decorrentes da implantação, consecução e paralisação de suas atividades, enfim, todas as despesas de elaboração e execução deste instrumento.

BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES

Cláusula 14ª. Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste Contrato, deverá de imediato, ser submetida à autorização expressa da **LOCADORA**.

Cláusula 15ª. No caso de realizada qualquer benfeitoria no imóvel objeto deste Contrato, devidamente autorizada nos termos descritos na Cláusula 14ª, restará facultado à **LOCADORA**, aceitar ou não a incorporação da referida benfeitoria no imóvel.



Parágrafo Único. No caso da **LOCADORA** não aceitar a incorporação das benfeitorias, o(a) **LOCATÁRIO(A)**, neste ato, se obriga a devolver o imóvel objeto deste Contrato da maneira que lhe foi entregue.

Cláusula 16ª. Em qualquer situação o(a) **LOCATÁRIO(A)** renuncia ao direito de retenção ou indenização sobre as benfeitorias.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DAS VISTORIAS ESPORÁDICAS

Cláusula 17ª. CONSELHO REGIONAL DE ODONTOLOGIA DA BAHIA **LOCATÁRIO** permitirá à **LOCADORA** realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem previamente marcados, podendo esta averiguar o funcionamento de todas as instalações, acessórios e equipamentos de segurança.

Parágrafo 1º. Constatado algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel, ficará compelido o(a) **LOCATÁRIO(A)** a realizar o conserto, no prazo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo 2º. Não sendo sanado o vício, à **LOCADORA** é facultado rescindir o presente contrato, imputando ao(à) **LOCATÁRIO(A)** as cominações legais e contratuais.

Cláusula 18ª. A **LOCADORA**, em qualquer tempo, poderá alienar o imóvel, mesmo durante a vigência do contrato de locação e, por via de consequência ceder os direitos e deveres contidos no contrato.

Cláusula 19ª. A **LOCADORA** deverá notificar o(a) **LOCATÁRIO(A)** para que este(a) possa exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições que forem oferecidas a terceiros. Para efetivação da preferência deverá o(a) **LOCATÁRIO(A)** responder a notificação, de maneira inequívoca, no prazo de 30 dias, sendo que, esta resposta deverá ocorrer via Cartório de Títulos e Documentos.

Cláusula 19ª. Não havendo interesse na aquisição do imóvel pelo(a) **LOCATÁRIO(A)**, deverá permitir que interessados na compra façam visitas em dias e horários a serem combinados previamente com a **LOCADORA**.

DA MULTA POR INFRAÇÃO

Cláusula 20ª. As partes estipulam o pagamento de multa no valor de 03 (três) aluguéis vigentes à época da ocorrência do fato, a ser aplicada àquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste Contrato.

Cláusula 21ª. A rescisão imotivada do presente Contrato pelo(a) **LOCATÁRIO(A)**, imporá a este(a), Cláusula Penal, correspondente ao valor de 03 (três) aluguéis vigentes.

DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

Cláusula 22ª. O presente instrumento poderá ser prorrogado, desde que haja o interesse das partes em celebrar tal prorrogação.

Parágrafo Único. As partes devem manifestar expressamente o interesse em proceder a renovação do vínculo contratual.

Cláusula 23ª. Caso o(a) **LOCATÁRIO(A)** permaneça no imóvel por mais de trinta dias, e não havendo oposição da **LOCADORA**, restará presumida a prorrogação deste instrumento, salvo o disposto na Cláusula 4ª.

DA RESCISÃO

Cláusula 24ª. Ocorrerá a rescisão do presente Contrato, independente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte do(a) **LOCATÁRIO(A)**, quando:

a) Ocorrer qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente de dolo ou culpa do(a) **LOCATÁRIO(A)**;



- b) houver de desapropriação do imóvel alugado;
- c) ocorrer qualquer das situações descritas no presente Instrumento.

Cláusula 25ª. Será facultado à **LOCADORA**, rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito à indenização ou qualquer ônus por parte desta, uma vez que o(a) **LOCATÁRIO(A)** utilize o imóvel de forma diversa da descrita no presente Contrato de locação, sem prejuízo da obrigação de efetuar o pagamento das multas e despesas previstas na Cláusula 8ª.

DA FIANÇA

Cláusula 26ª. Concorde com os termos fixados no presente Contrato o **FIADOR**, já qualificado acima, e que configura-se também como principal pagador, responsabilizando-se pelo fiel cumprimento do presente Contrato sem exceção de quaisquer cláusulas, mesmo que o presente contrato passe a vigorar por tempo indeterminado.

Cláusula 27ª. O **FIADOR** renuncia expressamente aos benefícios contidos no artigo 827 do Código Civil Brasileiro.

Cláusula 28ª. O **FIADOR** não se eximirá de responsabilidade solidária, caso o Contrato venha a ultrapassar seu prazo de vigência, tornando-se desta forma, contrato por prazo indeterminado.

Cláusula 29ª. Caso o **FIADOR** venha a incorrer em estado de insolvência civil ou empresarial, o(a) **LOCATÁRIO(A)** deverá substituí-lo em 05(cinco) dias, sob pena de rescisão contratual.



CONDIÇÕES GERAIS

Cláusula 30ª. Este Instrumento passa a vigorar a partir da assinatura dos contraentes, em caráter irrevogável e irretratável, fazendo Lei entre as partes e revogando todas as deliberações expressas em contratos anteriores, que porventura tenham sido celebrados.

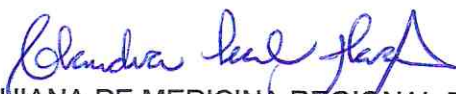
Cláusula 31ª. Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste Contrato.

DO FORO

Cláusula 35ª. Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do presente Contrato, as partes elegem o foro da comarca de Vitória da Conquista-BA.

Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente Instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas, para que surtam os seus efeitos .

Vitória da Conquista - BA, 02 de MAIO de 2013.



ASSOCIAÇÃO BAHIANA DE MEDICINA REGIONAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA-BA
CNPJ nº. 16.207.565/0001-84

LOCADORA



CONSELHO REGIONAL DE OONTOLOGIA

Conselho Regional de Odontologia de Bahia
CNPJ: 15.246.655/0001-11

LOCATÁRIO(A)



Magna Dourado Rocha
OAB/BA 12.439
PRPJUR/CROBA



TESTEMUNHAS:

Nome: _____

RG nº. _____

CPF nº. _____

Nome: _____

RG nº. _____

CPF nº. _____