



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO - CRF-RJ

ANEXO III – MINUTA DE CONTRATO

SERVIÇO CONTÍNUO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ATENDER ÀS ATIVIDADES DA SECCIONAL DE CAMPO GRANDE

CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO – CRF-RJ

PROCESSO ADMINISTRATIVO 36/2021
CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 02/2022

Pelo presente instrumento particular de locação, de um lado **nome locador, nacionalidade, estado civil, profissão**, residente e domiciliado **na endereço do locador**, portadora da carteira de identidade nº **RG NNNN e inscrito no CPF nº NNNNN** daqui em diante chamado simplesmente **LOCADOR(A)**, e de outro lado, **CONSELHO REGIONAL DE FARMACIA RJ** com endereço comercial **na endereço da dala a ser alugada**, inscrito no nº CNPJ 33.661.414/0001-10, que em prosseguimento, será designado(a), simplesmente como **LOCATÁRIO**, tem justo e contratado o seguinte:

DO OBJETO DO CONTRATO

O(A) LOCADOR(A), sendo proprietário(a) do imóvel situado a **Endereço da sala a ser alugada**, resolve cedê-lo em locação ao(a) nomeado(a) LOCATÁRIO(A), mediante as cláusulas e condições a seguir estipuladas.

Parágrafo Único: A presente locação se regerá pela Lei Federal nº 8.245, de 19.10.91 e suas alterações, e no que couber, pela Lei Federal nº 8.666, de 21.06.93

DO PRAZO DE LOCAÇÃO

CLAUSULA 1ª - O prazo de locação é de **30 (TRINTA) meses**, a contar de **DIA de MÊS de ANO** e a findar em **DIA de MÊS de ANO**, data em que o(a) LOCATÁRIO(A) se obriga, desde já, a restituir o imóvel locado, completamente desocupado de pessoas, objetos e animais, independente de notificação judicial ou aviso extrajudicial, salvo se o LOCADOR venha manifestar por escrito sua concordância, com a prorrogação da locação, mediante elaboração de novo contrato, em substituição do presente instrumento, com antecedência prevista na cláusula décima quinta deste contrato.

SETOR DE ADMINISTRAÇÃO	SETOR JURÍDICO	PRESIDENTE CAMILO ANTÔNIO ALVES DE CARVALHO
------------------------	----------------	--



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO - CRF-RJ

DO VALOR DO ALUGUEL E REAJUSTE

CLAUSULA 2^a - O aluguel mensal é de R\$NNN (valor por extenso), sendo reajustado anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual do IGP-M/FGV, em caso de falta deste índice, o reajuste 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.

DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

CLAUSULA 3^a - O(A) LOCATÁRIO(A) obriga-se a :

I. Satisfazer todas as exigências dos poderes públicos a que der causa, não transferir, arrendar, sublocar, e nem ceder o presente contrato, não fazer modificações ou transformações no imóvel, sem a prévia autorização por escrito do LOCADOR, inclusive vaga de garagem (se houver), bem como se obriga, por si e seus prepostos a cumprir e a fazer cumprir, integralmente, as disposições legais do Condomínio, a Convenção e o regulamento Interno do Edifício.

II. A cumprir todas as obrigações constantes no EDITAL e SEUS ANEXOS, que deram causa a este contrato.

DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

CLAUSULA 4^a - O(A) LOCADOR(A) obriga-se a cumprir todas as obrigações constantes no EDITAL e SEUS ANEXOS, que deram causa a este contrato.

DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

CLAUSULA 5^a - Destina-se o imóvel exclusivamente para fim **NÃO RESIDENCIAL** do(a) LOCATÁRIO(A), com atividade comercial **DE ESCRITÓRIO DE ATENDIMENTO** sendo vedado dar ao mesmo outro destino que não o estipulado nesta cláusula, bem como obriga-se a fazer o pagamento do aluguel e demais encargos pontualmente até o dia **20 (VINTE)** de cada mês através de boleto bancário até ordem expressa em contrário do LOCADOR.

Parágrafo Único: O boleto bancário de aluguel será enviado via e-mail fornecido no ato da assinatura do contrato de locação, sendo **adm1@crf-rj.org.br** e será enviado antes da data do vencimento do aluguel, caso o mesmo não esteja em sua caixa postal, o(a) Locatário(a) deverá solicitar diretamente a Administradora do Imóvel **(pelo e-mail para xxxx@emaildaadministradora)** a 2^a via do boleto bancário, pois a sua falta não constituirá justificativa para atraso ou falta de pagamento do aluguel e demais encargos.

SETOR DE ADMINISTRAÇÃO	SETOR JURÍDICO	PRESIDENTE CAMILO ANTÔNIO ALVES DE CARVALHO
------------------------	----------------	--



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO - CRF-RJ

DA DESAPROPRIAÇÃO

CLAUSULA 6^a - No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o LOCADOR desobrigado de todas as cláusulas deste contrato, ressalvado ao(a) LOCATÁRIO(A) a faculdade, tão somente de haver do poder desapropriante a indenização a que por ventura achar ter direito.

DA RESCISÃO DO CONTRATO

CLAUSULA 7^a - Dar-se-á rescisão do presente contrato, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extra-judicial, sem que ao(a) LOCATÁRIO(A) caiba qualquer indenização, nos seguintes casos:

- (1) Desapropriação, incêndio sem culpa do(a) LOCATÁRIO(A) ou dos seus prepostos ou qualquer outra circunstância de força maior que resulte no impedimento do uso do imóvel, ora locado;
- (2) Falência, recuperação judicial, dissolução da sociedade ou encerramento dos negócios da firma, se pessoa jurídica ou morte, insolvência, incapacidade ou transferência de domicílio do fiador, se pessoa física e se, nessas condições, um outro deixar de ser substituído pelo(a) LOCATÁRIO(A), no prazo de 30 (trinta) dias a partir da data do acontecimento, provado, desde logo, a sua idoneidade e solvabilidade, sob pena de incorrer na multa estabelecida no parágrafo único desta cláusula, além de ficar rescindido de pleno direito o presente contrato;
- (3) Respeitar e fazer respeitar, pelos demais moradores ou freqüentadores do imóvel, objeto desta locação o direito de vizinhança e os regulamentos, inclusive de condomínio (quando for locação em Prédio de Condomínio) que por ventura existam, evitando a prática de atos que possam perturbar a tranqüilidade, a moral e os bons costumes, devendo responder pelas multas eventualmente aplicadas.
- (4) Mudança no contrato social do(s) sócio(s) sem a devida comunicação e aprovação por escrito do Locador (a).
- (5) Infração de quaisquer cláusulas do presente Contrato.

DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

CLAUSULA 8^a - O (A) LOCATÁRIO(A) recebe o imóvel e todos os seus pertences na mais perfeita ordem, com pintura renovada, nas paredes e tetos, parte elétrica e hidráulica em perfeito funcionamento, azulejos e pisos sem qualquer danos e em bom estado de conservação, de acordo com a vistoria conjunta **REALIZADO EM DD/MM/AAAA**, obrigando-se a mantê-lo em boa guarda, recolocando as coisas no seu estado anterior, no caso de eventuais danos causados por si, ou terceiros, inclusive visitas, para isto faculta a qualquer tempo ao LOCADOR, o direito de vistoriar o imóvel objeto da locação, por si ou preposto devidamente autorizado.

DA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

SETOR DE ADMINISTRAÇÃO	SETOR JURÍDICO	PRESIDENTE CAMILO ANTÔNIO ALVES DE CARVALHO
------------------------	----------------	--



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO - CRF-RJ

CLAUSULA 9^a - Caso o(a) LOCATARIO(A) desejar entregar o imóvel, este deverá comunicar por escrito a imobiliária, com antecedência de 30 (TRINTA) DIAS, visando comunicar o proprietário que o mesmo ficará desocupado. A entrega das chaves para vistoria, depois de desocupado o imóvel, não exonera o(a) LOCATÁRIO(A) e seu(sua) FIADOR(A), das obrigações contratuais, inclusive quanto ao pagamento do aluguel, esta exoneração só se dará depois de reparados ou indenizados os danos existentes da responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A) e quitados todos os débitos devidamente comprovados, referentes a alugueres e demais encargos da locação, apurados até a entrega definitiva das chaves do imóvel e aceito pelo LOCADOR(A) ou seu representante;

Parágrafo Único - A quitação do contrato de locação pela Administradora de Imóveis ocorrerá até 30 (trinta) dias após cumprido a clausula oitava.

DA VENDA DO IMÓVEL

CLAUSULA 10^a - No caso do LOCADOR(A) desejar vender o imóvel ora locado, não havendo interesse do locatário na aquisição, obriga-se desde já a permitir a visita dos interessados na compra, em horário compatível, acordado entre o LOCADOR(A) e LOCATARIO(A).

DAS EMPRESAS PRESTADORAS DE SERVIÇOS

CLAUSULA 11^a - O(A) LOCATÁRIO(A) deverá solicitar ao condomínio, através do Sr. Sindico ou Zelador as normas de conduta, regulamento geral ou estatuto do condomínio e de suas unidades habitacionais quanto ao funcionamento do sistema de fornecimento de água, luz, telefone e gás, uma vez que tais serviços são de exclusiva responsabilidade das empresas fornecedoras dos serviços ou da administração do edifício e fogem à competência do LOCADOR(A) e/ou Administradora do Imóvel, não constituindo em hipótese alguma, motivo para rescisão contratual.

Parágrafo Único – Fica ciente o(a) LOCATARIO(A) que, a Administradora deste imóvel e/ou o(a) LOCADOR(A), não se responsabilizam pelos serviços prestados pela AMPLA, LIGHT, CEG, AGUAS DE NITEROI OU CEDAE, CIA. TELEFÔNICA, PREFEITURAS MUNICIPAIS e GOVERNO DO ESTADO E FEDERAL, devendo qualquer reclamação na prestação dos serviços serem dirigidas pelo LOCATARIO(A) diretamente ao órgão competente.

DAS DESPESAS GERAIS

CLAUSULA 12^a - Além do aluguel mensal, correrão por conta exclusiva do LOCATARIO(A) todas as despesas relativas à água, luz, esgoto, postal, imposto predial urbano e impostos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, taxa anual de prevenção e extinção de incêndio - funesbom, inclusive, a obrigação do pagamento, na época própria, do seguro contra incêndio, raios e explosão, cotas do condomínio objeto desta locação, sendo ainda de responsabilidade do LOCATARIO(A) as multas provenientes de notificações, intimações, guias de pagamentos de impostos e taxas, entregues no local e não encaminhadas ao LOCADOR(A) no prazo hábil, para

SETOR DE ADMINISTRAÇÃO	SETOR JURÍDICO	PRESIDENTE CAMILO ANTÔNIO ALVES DE CARVALHO
------------------------	----------------	--



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO - CRF-RJ

este pagar ou contestar e obriga-se, a partir do recebimento das chaves, a transferir para o seu nome, imediatamente, a conta relativa ao fornecimento de luz e força, AMPLA cliente nº _____ referente ao imóvel do presente contrato.

DAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS

CLAUSULA 13^a – O(a) Locatário(a) está ciente de que em caso de inadimplência das parcelas dos alugueres ou qualquer obrigação de pagamento deste contrato por 30 (trinta) dias ou mais, será esta pendência comunicado ao cadastro do consumidor legalmente existente, para registro nos termos do artigo 43 do parágrafo 2º (segundo) da Lei nº 8078 de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor).

DO SEGURO FIANÇA

CLAUSULA 14^a - O seguro de Fiança Locatícia contratado pelo LOCADOR junto a **NOME DA SEGURADORA**, cuja vigência será de 30(trinta) meses, seguida de renovações obrigatórias a cada período (pluri)anual, garantirá esta locação, nos termos do inciso III, do artigo 37 da lei do Inquilinato, mediante pagamento de prêmio.

Parágrafo Primeiro - São de conhecimento do LOCADOR e LOCATARIO as Condições Gerais do seguro de Fiança Locatícia.

Para efeito desta garantia, os prêmios iniciais e renovações anuais do seguro da fiança Locatícia, calculados conforme NORMAS VIGENTES, será pago pelo(s) LOCATARIO(s), de acordo com inciso XI, do artigo 23 da lei do Inquilinato, sob pena de rescisão desta locação, com o conseqüente despejo e cancelamento da apólice.

A apólice garantirá exclusivamente as coberturas especificadas na proposta de seguro. EVENTUAIS DÉBITOS DECORRENTES DO PRESENTE CONTRATO, NÃO PAGOS PELO(S) LOCATÁRIO(S) APÓS REGULARMENTE INSTADOS A TANTO SERÃO COMUNICADOS ÀS ENTIDADES MANTENEDORAS DE BANCOS DE DADOS DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO(SERASA, SPC ETC.), QUER PELOS LOCADORES, QUER PELA SEGURADORA. TAIS DEBITOS INCLUEM TODAS AS DESPESAS COM AS MEDIDAS JUDICIAIS CABIVEIS. Para exercer os direitos e dar cumprimento as obrigações desse contrato, os LOCATÁRIOS declaram-se solidários entre si e constituem-se reciprocamente PROCURADORES, conferindo-se mutuamente poderes para receber citações, notificações e intimações, confessar, desistir, e assinar tudo quanto se tornar necessário, transigir em juízo ou fora dele, fazer acordos, firmar compromissos judiciais ou extrajudiciais, receber e dar quitação.

*Na ocorrência de inadimplência garantida pela apólice de seguro, o locador autoriza a **NOME DA ADMINSTRADORA (SE FOR O CASO)** a receber e dar quitação para os dele, fazer acordos, firmar compromissos judiciais ou extrajudiciais, receber e dar quitação.

SETOR DE ADMINISTRAÇÃO	SETOR JURÍDICO	PRESIDENTE CAMILO ANTÔNIO ALVES DE CARVALHO
------------------------	----------------	--



No caso de abertura de sinistro amparado pela apólice de seguros que garante a presente locação, fica a **NOME DA SEGURADORA** constituída mandatária, com poderes para defender os direitos e interesses do locador, representá-lo em juízo ou fora dele, outorgar, aceitar, receber e quitar tudo quanto lhe for devido a título de aluguéis, encargos e multas decorrentes do sinistro, anuir e assinar, com poderes especiais para transigir, confessar, fazer acordos, firmar compromissos, propor ações e respondê-las, nomear advogado, outorgar mandato, representá-lo perante o foro geral, e praticar todos atos afins. Em caso de sinistro indenizável, o segurado autoriza a LOCAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA CNPJ nº 05.914.631/0001-30 a receber e dar quitação para os valores apurados pela Seguradora.

Parágrafo Segundo – O(a) LOCATÁRIO(a) declara para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, identificado no Laudo de vistoria inicial do Imóvel o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

Parágrafo Terceiro – Declara o(a) LOCATÁRIO(a) , para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado com pintura interna nova, e assim obriga-se, ao final da locação, a pintá-lo e devolvê-lo no mesmo estado que recebeu, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei. O(a) LOCATÁRIO(a) declara ainda estar ciente de que não devolvendo o imóvel pintado internamente, a Seguradora indenizará o LOCADOR pelos ônus da pintura, e terá de reaver o valor que tiver sido pago. O SEGURADO deverá comunicar o Sinistro a Porto Seguro no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.

Parágrafo Quarto – Declara o(a) LOCATÁRIO (A), para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado com pintura externa nova, e assim obriga-se, ao final da locação, a pintá-lo e devolvê-lo no mesmo estado que recebeu, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei. O(a) LOCATÁRIO(a) declara ainda estar ciente de que não devolvendo o imóvel pintado externamente, a Seguradora indenizará o LOCADOR pelos ônus da pintura, e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago. O SEGURADO deverá comunicar o Sinistro a PORTO SEGURO no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel. **Esta cobertura é válida somente para “Casas”.**

SETOR DE ADMINISTRAÇÃO	SETOR JURÍDICO	PRESIDENTE CAMILO ANTÔNIO ALVES DE CARVALHO
------------------------	----------------	--



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO - CRF-RJ

DO ATRASO DO PAGAMENTO

CLAUSULA 15^a - Em caso de o(a) LOCATÁRIO(A) vir atrasar nos pagamentos dos alugueres e demais encargos, obriga-se ao pagamento da multa de 10% (dez por cento) do valor total do aluguel, impostos e taxas incidentes, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês e correção monetária para cada mês ou fração, honorários de cobranças judiciais e extrajudiciais, caso ocorram, com percentual não maior que 20% e ainda ao pagamento das custas processuais, tudo independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

DA RENOVAÇÃO DO CONTRATO

CLAUSULA 16^a - A fim de se resguardar interesses mútuos, se o locatário(a) pretender renovar o presente contrato por um novo período, deverá se manifestar, por escrito, até 60 (sessenta) dias anteriores ao término deste contrato, fornecendo seus dados atuais e dos fiadores, para fins de avaliação e atualização cadastral.

Parágrafo Único – O não cumprimento da clausula 1^a (primeira) na data prevista, importará em desinteresse do(a) locatário(a) por um novo período de locação, ficando desde logo notificado(a) de que deverá providenciar, ao final da locação, a devolução do imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, para ser vistoriado, com a apresentação das respectivas quitações de aluguel e demais encargos.

DA MULTA CONTRATUAL

CLAUSULA 17^a - No caso de infração de qualquer clausula contratual, ficará o(a) locatário(a) sujeito à multa contratual igual a 3 (três) vezes o valor do aluguel, tomando-se por base para este cálculo, o correspondente ao mês anterior à ocorrência da infração, sendo considerada, para todos os fins de direito, essa multa como dívida líquida e certa, exigível e cobrada executivamente do(a) LOCATÁRIO(A), conforme art. 4º da Lei 8245/1991.

DO FORO

CLAUSULA 18^a - As partes contratantes elegem o foro da **JUSTICA FEDERAL DE NITEROI-RJ** a qualquer outro, por mais especial que seja, para qualquer tipo de litígio no descumprimento de quaisquer das clausulas do presente contrato.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

As partes contratantes obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores ao fiel cumprimento deste

SETOR DE ADMINISTRAÇÃO	SETOR JURÍDICO	PRESIDENTE CAMILO ANTÔNIO ALVES DE CARVALHO
------------------------	----------------	--



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO - CRF-RJ

instrumento.

Nenhum anúncio, aviso, notícia, placa, toldo ou sinal poderá afixado em qualquer parte do imóvel, sem prévio consentimento, por escrito do LOCADOR.

SETOR DE ADMINISTRAÇÃO	SETOR JURÍDICO	PRESIDENTE CAMILO ANTÔNIO ALVES DE CARVALHO
------------------------	----------------	--



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO - CRF-RJ

E, POR ASSIM ESTAREM JUSTOS E CONTRATADOS, assinam o presente em 2 (duas) vias de igual teor e formato, depois de lidas e assinadas conforme com as testemunhas abaixo.

RIO DE JANEIRO, _____ de _____ de 2022.

REPRESENTANTE (LOCADORA)

CONSELHO REGIONAL DE FARMACIA RJ
(REPRESENTANTE LOCATÁRIO)
(Reconhecimento da assinatura por autenticidade)

TESTEMUNHA 1 – nome e CPF

TESTEMUNHA 2 – nome e CPF

SETOR DE ADMINISTRAÇÃO	SETOR JURÍDICO	PRESIDENTE CAMILO ANTÔNIO ALVES DE CARVALHO
------------------------	----------------	--