



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

CTR 051/2019

Pelo presente instrumento particular de contrato de locação de imóvel comercial, que entre si celebram, de um lado o Sr. **PATRIMONIAL CALMON E OLIVEIRA LTDA – ME**, inscrito no CNPJ sob o nº 19.387.461/0001-97, com sede na Avenida Getúlio Vargas nº 159, Sala 604, Centro, Feira de Santana, Bahia, CEP: 44.001-525, neste ato representada pelo Sr. **Edivaldo Lopes de Oliveira**, brasileiro, casado, empresário, portador de identidade de nº 1184037 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 048.484.625-68, residente e domiciliado na Rua Campos Sales nº285, bairro ponto central, Feira de Santana, Bahia, CEP: 44.001-525, doravante apenas denominado como **LOCADOR**, e, do outro lado, **INSTITUTO NACIONAL DE AMPARO À PESQUISA, TECNOLOGIA, INOVAÇÃO NA GESTÃO PÚBLICA – INTS**, inscrito no CNPJ sob o n.º 11.344.038/0001-06, sediada na Av. Eduardo Fróes da Mota - 35º BI, s/n, Feira de Santana, Bahia, CEP: 44.094-000, neste ato representada pelo seu vice-presidente o Sr. José Jorge Urpia Lima, inscrito sob o CPF nº. 123.126.815-87 e RG nº 91631742, residente e domiciliado na cidade de Salvador, Bahia, doravante denominado **LOCATÁRIO**, no final assinado na presença de 02 (duas) testemunhas que também o assinam, têm justo e contratado, nos termos e estipulações das normas jurídicas incidentes neste instrumento, que mutuamente outorgam e aceitam, de acordo com as cláusulas e condições a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO IMÓVEL

Constitui objeto do presente instrumento a locação do imóvel não residencial de propriedade do **LOCADOR**, localizado na Avenida Getúlio Vargas, 476, saia 16, Centro, Feira de Santana, Bahia, CEP: 44.001-192, matriculado sob o número 98.256 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Feira de Santana, com inscrição imobiliária nº 258.951-6.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO

O prazo de locação é de 12 (doze) meses, tendo seu início na data da assinatura do presente contrato, em 01 de junho de 2019 e encerrando-se 31 de maio de 2020, data em que o **LOCATÁRIO** se compromete a restituir o imóvel ora locado, caso não haja prorrogação do presente instrumento

Erica da Silva Oliveira
Escrevente

Marcelina Sousa
INTS INSTITUTO NACIONAL DE AMPARO À PESQUISA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO NA GESTÃO PÚBLICA



mediante termo aditivo, independentemente de qualquer interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial.

Parágrafo Primeiro: O presente Contrato poderá ser prorrogado por igual período, ou seja, 12 (doze) meses, desde que seja de comum acordo entre as partes, sendo obrigatória manifestação de interesse por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias à data do termo contratual.

Parágrafo Segundo: Ultrapassado o prazo da locação estipulado no *caput*, se o **LOCATÁRIO** continuar na posse do imóvel por mais de 30 (trinta) dias sem oposição do **LOCADOR**, o presente contrato passará a vigor por tempo indeterminado, nos termos do artigo 56, parágrafo único, da Lei 8.245/91.

Parágrafo Terceiro: Havendo rescisão unilateral do contrato antes do término da sua vigência ou não sendo observadas as formalidades, será aplicada àquele que der causa à rescisão contratual uma multa por antecipação da entrega do imóvel corresponde a três vezes o valor mensal do aluguel vigente na época da entrega.

Parágrafo Quarto: O **LOCATÁRIO** se obriga a transferir para seu nome o contrato de fornecimento de energia elétrica junto à empresa prestadora deste serviço, sendo que na devolução do imóvel, após apresentação dos recibos quitados, deverá transferir os citados contratos para o nome do **LOCADOR**.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR

Pela locação do imóvel objeto do presente instrumento, fica convencionado o aluguel mensal de R\$ 900,00 (novecentos reais), que deverá ser pago, através de depósito bancário, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês.

Parágrafo Primeiro – O valor do aluguel deverá ser depositado na conta bancária de titularidade do **LOCADOR**, junto ao Itaú, agência n.º 6082, conta corrente n.º 47635-6, valendo os comprovantes de depósito/transferência como recibo de pagamento.

Erica da Silva Oliveira
Escrevente

Parágrafo Segundo: Além do valor do aluguel pago diretamente ao **LOCADOR**, caberá ao **LOCATÁRIO** o pagamento do IPTU inerente ao imóvel objeto da locação.

Parágrafo Terceiro: O **LOCADOR** se obriga a encaminhar ao **LOCATÁRIO** o carnê referente ao IPTU do imóvel objeto deste contrato imediatamente após o seu recebimento, a fim de que o **LOCATÁRIO** efetue o pagamento da melhor forma que lhe aprouver.

Parágrafo Quarto: O valor do aluguel mensal será reajustado anualmente, segundo a variação do índice oficial IGPM ou qualquer outro índice oficial que venha a substituí-lo.

Parágrafo Quinto: Não ocorrendo o pagamento até 05 (cinco) dias após o vencimento, será acrescida multa de 2% (dois por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês.

CLÁUSULA QUARTA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

O **LOCATÁRIO** destinará o imóvel não residencial, ora locado, exclusivamente para atividades de escritório, ficando expressamente vedada a alteração de sua natureza sem o prévio consentimento expresso do **LOCADOR**.

Parágrafo Único - Eventuais ônus e responsabilidades quanto a licenças e alvarás de localização, instalação e outras mais, em decorrência de sua atividade mercantil, correrão por conta exclusiva do **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA QUINTA – DA PRORROGAÇÃO

Vencido o prazo contratual previsto na Cláusula Segunda, o presente contrato poderá ser renovado por igual período mediante novo acordo. Caso as partes não cheguem a um consenso quanto ao valor, será utilizado o IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, ou outro que venha a substituí-lo.

Parágrafo Único – A eventual prorrogação do presente contrato obedecerá às formalidades constantes na Lei do Inquilinato, inclusive para contrato por prazo determinado.

CLÁUSULA SEXTA – DA VISTORIA

O **LOCADOR**, por si ou seu representante legal, poderão vistoriar o imóvel ora locado e suas dependências, a fim de verificar se estão sendo cumpridas as obrigações assumidas pelo

Endereço: Avenida Professor Magalhães Neto, 1856, Sala 806
Edf. TK Tower, Pituba, Salvador, Bahia, CEP 41810-012
Telefone: +55 71 3018-1212
E-mail: contato@ints.org.br

www.ints.org.br
Conheça mais sobre o INTS on-line
Página 3 de 6

Conteúdo confidencial, todos os direitos reservados®

Marcelino Sousa
Presidente
INTS - INSTITUTO NACIONAL DE TECNOLOGIA E INOVAÇÃO NA GESTÃO PÚBLICA

Erica da Silva Oliveira
Escritora



LOCATÁRIO, desde que tal vistoria seja previamente comunicada com no mínimo 05 (cinco) dias uteis de antecedência e ocorra dentro do horário comercial.

Parágrafo Único – A devolução do imóvel, por rescisão ou término desta locação, será precedida de vistoria pelo **LOCADOR**, devendo o **LOCATÁRIO** devolver o imóvel locado em perfeitas condições de pintura, limpeza e conservação geral. Sendo constatada qualquer anormalidade ou avaria no imóvel, o **LOCADOR** terá o direito de recusar o recebimento do imóvel e os aluguéis serão devidos até que o imóvel seja devidamente reparado pelo **LOCATÁRIO** e devidamente restituído. Caso o **LOCATÁRIO** não realize os reparos necessários, o **LOCADOR** poderá fazê-los, respondendo o **LOCATÁRIO** pelos custos incorridos pelo **LOCADOR** para que seja restabelecida a situação do imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRAS

Qualquer modificação ou alteração no imóvel, objeto deste contrato, só poderá ser feita mediante prévio consentimento do **LOCADOR**, ficando estabelecido que as instalações provisórias que venham a ser introduzidas no imóvel poderão ser retiradas, obrigando-se o **LOCATÁRIO** a fazer os reparos de eventuais danos que essa retirada causar ao imóvel.

Parágrafo Único – Assistirá ao **LOCATÁRIO** o direito de retirada das benfeitorias introduzidas no imóvel e autorizadas pelo **LOCADOR**, e, na impossibilidade de fazê-lo, as modificações efetuadas serão incorporadas ao imóvel, sendo resguardado o direito do **LOCATÁRIO** à retenção, compensação com valores dos aluguéis ou indenização substitutiva.

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

O **LOCATÁRIO** se obriga a:

- a) Manter o imóvel em todas as suas dependências em perfeito estado de conservação, higiene e limpeza, bem como reparar todo e qualquer estrago; excetuando aqueles provenientes de depreciação natural do imóvel e/ou da qualidade da construção;
- b) Cumprir todas as exigências de Saúde Pública Municipal, Estadual ou Federal, sem direito a qualquer indenização pelo **LOCADOR**;
- c) Facultar o **LOCADOR**, quando esta entender conveniente, examinar ou vistoriar o imóvel locado, pessoalmente ou por pessoa autorizada, desde que em horário previamente combinado;

- d) Caso o imóvel seja colocado à venda, o **LOCATÁRIO** deverá permitir que os interessados o visitem, caso o mesmo resolva não exercer o direito de preferência;
- e) Efetuar o pagamento mensal das contas de consumo de energia elétrica, exibindo-as sempre que solicitado pelo **LOCADOR**;

CLÁUSULA NONA – DA SUBLOCAÇÃO

Não poderá o **LOCATÁRIO** sublocar o imóvel objeto do presente contrato, sem a anuência do **LOCADOR**, sob pena de imediata rescisão do contrato e respectivas penalidades previstas.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS MULTAS

Os contratantes se obrigam mutuamente a respeitar o presente contrato, ficando a parte infratora sujeita ao pagamento da multa correspondente a 03 (três) meses de aluguel vigente, seja qual for o prazo decorrido.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA VENDA DO IMÓVEL

Se durante o prazo de locação for vendido o imóvel objeto do presente contrato, que não seja o **LOCATÁRIO** o comprador, no contrato de Compra e Venda deverá ter uma Cláusula obrigando os novos proprietários a respeitar o presente contrato até o final, data em que se obriga o **LOCATÁRIO** a entregar o imóvel nas mesmas condições que recebeu.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO ABANDONO

Com o objetivo de defender o imóvel de quaisquer eventualidades por ausência do **LOCATÁRIO**, e com a intenção de acautelar-se a sua integridade contra possíveis esbulhos ou depredações, o **LOCADOR** fica autorizado a tomar posse do imóvel, independente de quaisquer procedimentos judiciais prévios, facultando, se necessário, o emprego de força para arrombá-lo, desde que fique comprovado o abandono do imóvel pelo **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA DESAPROPRIAÇÃO

Em caso de desapropriação, incêndio parcial ou total do imóvel locado, sem culpa do **LOCATÁRIO** ou seus prepostos, ou quaisquer outras circunstâncias de força maior que torne impossível a utilização do imóvel locado, este contrato ficará rescindido de pleno direito, não podendo, contudo, ser exigido nenhum tipo de indenização ou prejuízo contra o **LOCATÁRIO**.

Erica da Silva Oliveira
Escritora



Instituto Nacional de Amparo à
Pesquisa, Tecnologia e Inovação
na Gestão Pública

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA- DA TOLERÂNCIA

Todas as obrigações decorrentes deste instrumento vencerão independentemente de qualquer notificação, interpelação ou aviso judicial ou extrajudicial. Qualquer tolerância no recebimento dos encargos em atraso, por qualquer das partes, não implicará em novação, permanecendo exigíveis as sanções contratuais independentemente de reforço.

CLÁUSULA DECIMA QUINTA – DO FORO

As partes elegem o Foro da Comarca de Feira de Santana, Bahia, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E, por estarem justos e acordados, assinam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas que também o assinam, para que produza os jurídicos e legais efeitos.

Feira de Santana, 01 de junho de 2019.

**INTS-INSTITUTO NACIONAL DE AMPARO A PESQUISA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO
NA GESTÃO PÚBLICA**

PATRIMONIAL CALMON E OLIVEIRA LTDA – ME

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Testemunhas:

[Handwritten signature: Leonardo Calmon]

Nome:

CPF: 030.776.235-10

Nome:

CPF:

Endereço: Avenida Professor Magalhães Neto, 1856, Sala 806
Edf. TK Tower, Pituba, Salvador, Bahia, CEP 41810-012
Telefone: +55 71 3018-1212
E-mail: contato@ints.org.br

2º TABELIONATO DE NOTAS DE FEIRA DE SANTANA
Rua Barão de Cotegipe, 1432 - Centro - Feira de Santana - BA - CEP 44001-170 - Fone: (75) 3021-2891
Bel. Valdemir Sena Carneiro - Tabelião

Reconheço por Semelhança 0001 firma(s) de:
EDIVALDO LOPES DE OLIVEIRA
Emp: R\$2,42 Fisc: R\$1,72 FECON: R\$0,66 Def: R\$0,44 JCC: R\$
Selo(s): 0041.AC583125-1
Em Testemunho ()
ERICA DA SILVA OLIVEIRA - ESCRIVENTE
FEIRA DE SANTANA - BA 03/06/2019
E-mail: adm@2notasfsa.coop.br

[Handwritten signature: Erica da Silva Oliveira]
Escrevente

Selo de Autenticidade
Tribunal do Juízo do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
0041.AC583125-1
Consulte o selo em www.tjba.br/autenticidade

3º TABELIONATO DE NOTAS
Avenida Tancredo Neves, 1632 - Edifício Salvador Trade Center - Térreo
Caminho das Árvores - Salvador/BA - CEP: 41820-915 - Tel.: (71) 3014-6817
E-mail: tercelrooficiodenotas@gmail.com

Tabelião: Bel. Valtter de Silva Reis
Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
[K7IUN3]-JOSE JORGE URPIA LIMA

Salvador, 15 de Junho de 2019
Em Test. [Handwritten signature] da Verdade
LUCAS RAMOS DOS SANTOS - ESCRIVENTE
Selo: 1603.AC713668-2 - Valor: R\$ 5,00

[Handwritten signature: Erica da Silva Oliveira]
Escrevente

[Handwritten signature: Erica da Silva Oliveira]
Escrevente