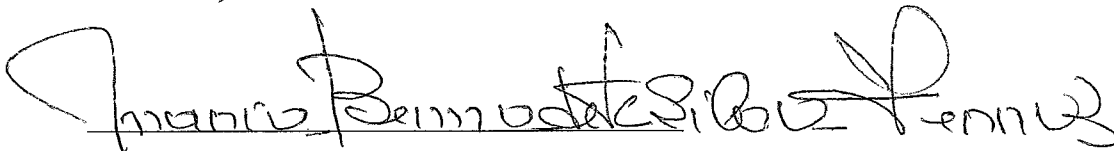


N: 11

## RECIBO

Eu, MARIA BERNADETE SILVA FERRAZ, brasileira, viúva, aposentada, Inventariante do Espólio de Augusto Franklin Ferraz Santos, portadora da Cédula de Identidade nº 172513464 SSP/BA e inscrita no CPF sob o nº 386.730.025-91, recebi do Sr. ROBERTO PEREIRA DE BRITO, brasileiro, divorciado, médico, portador da Cédula de Identidade nº 909.167 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 112.577.415-00, a importância de **R\$ 1.980,00 (hum mil novecentos e oitenta reais)**, sendo R\$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais) referente ao pagamento do aluguel do mês de novembro/2015 e R\$ 480,00 (quatrocentos e oitenta reais) referente a taxa condominial relativa ao mês de novembro/2015, ambos valores referentes a sala comercial de nº 433-B situada no Edf. Centro Empresarial Iguatemi, localizado na Avenida Tancredo Neves nº 274, nesta Capital.

Salvador, 10 de novembro de 2015.



Maria Bernadete Silva Ferraz

Locadora

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE SALA COMERCIAL

Pelo presente instrumento particular as partes abaixo mencionadas e qualificadas têm entre si justo e contratado o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO de uma sala comercial, obedecidas as cláusulas e condições adiante pactuadas, que reciprocamente estipulam, outorgam e aceitam.

### **CLÁUSULA 01 – QUALIFICAÇÃO DAS PARTES:**

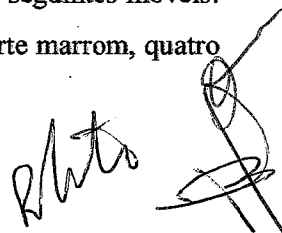
**1.1. LOCADORA:** MARIA BERNADETE SILVA FERRAZ, brasileira, viúva, aposentada, Inventariante do Espólio de Augusto Franklin Ferraz Santos, portadora da Cédula de Identidade nº 172513464 SSP/BA e inscrita no CPF sob o nº 386.730.025-91, residente e domiciliada na Rua Conselheiro Correia de Menezes, nº 220, Edf. Mansão Horto Boulevard, apartamento 801, Horto Florestal, Salvador, Bahia, CEP: 40.295-030.

**1.2. LOCATÁRIO:** ROBERTO PEREIRA DE BRITO, brasileiro, divorciado, médico, portador da Cédula de Identidade nº 909.167 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 112.577.415-00, residente e domiciliado à Rua Waldemar Falcão, nº 870, apartamento 1.501 – Torre C, Brotas, Salvador, Bahia, CEP: 40.295-000.

**1.3. FIADORES:** JOSÉ REIS ABOBOREIRA DE OLIVEIRA, brasileiro, advogado, inscrito no CPF sob o nº 082.631.595-04, portador da Cédula de Identidade nº 1.444.612 SSP/BA e MARIA JOSÉ CABRAL ABOBOREIRA, brasileira, advogada, inscrita no CPF sob o nº 211.552.835-20, portadora da Cédula de Identidade de nº 01503897 10 SSP/BA, ambos residentes à Rua Alberto Valença, nº. 148, apartamento nº 504, Edifício Mansão do Lena, Pituba Ville, bairro Pituba, nesta Capital, CEP: 41.830-380, e que respondem também como LOCATÁRIOS-SOLIDÁRIOS pelo presente contrato de locação.

### **CLÁUSULA 02 - DO OBJETO DA LOCAÇÃO:**

Sala comercial designada pelo nº 433 de porta, integrante do “Centro Empresarial Iguatemi”, situada na Avenida Tancredo Neves nº 274, Bloco “B”, bairro Caminho das Arvores, no subdistrito de Amaralina, zona urbana desta Capital, CEP: 41.820-020, com uma vaga de garagem não demarcada, localizada no subsolo, que o LOCATÁRIO declara receber em perfeitas condições de uso, com todas as instalações funcionando, além dos seguintes móveis: uma mesa presidencial marrom, um gaveteiro marrom, um carrinho de suporte marrom, quatro



cadeiras de rodinhas, um cadeira fixa de dois lugares e um armário móvel.

### **CLÁUSULA 03 - DO PRAZO:**

3.1. O prazo de locação é de 12 (doze) meses: de 01/11/2015 a 31/10/2016.

3.2. Terminado o prazo, o LOCATÁRIO se obriga a restituir a SALA COMERCIAL a LOCADORA livre e desocupada, em perfeito estado de conservação, independente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

3.3. O prazo de locação poderá ser prorrogado por mais um período de 12 (doze) meses, ou por prazo diferente, por vontade de ambas as partes (locadora e locatário), devendo as partes manifestarem a intenção no mínimo até 30 (trinta) dias antes do vencimento, continuando em vigor todas as cláusulas e condições deste contrato.

3.4. Antes do vencimento do contrato não poderá a LOCADORA reaver a SALA alugada, nem o LOCATÁRIO poderá devolvê-la a LOCADORA, senão pagando a **Multa Contratual**.

### **CLÁUSULA 04 – DO VALOR:**

4.1. O valor do aluguel mensal livremente convencionado será de R\$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais).

4.2. Ao final do prazo contratual não tendo sido desocupado o imóvel a LOCADORA poderá ajustar o valor do aluguel, independente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, tomando por base a correção pela variação do IGPM no período, ou qualquer outro índice que o Governo vier a adotar na ocasião do reajuste, devendo os encargos e multas contratuais estarem sempre atualizados com base na real inflação existente no país. O reajuste poderá ainda ocorrer em razão de alteração do prazo de reajuste por Lei, pela prorrogação da locação, ou mesmo por acordo entre as partes, decisão judicial ou determinação legal.

4.3. No final do prazo da locação, ou da sua prorrogação, o LOCATÁRIO se obriga a restituir o imóvel em boas condições, com as instalações elétricas e hidráulicas funcionando e ainda substituindo tudo que estiver danificado, devolvendo o imóvel exatamente como o recebeu, inclusive, com todos os móveis descritos na cláusula 02.



4.4. O valor do aluguel será quitado todo dia 10 (dez), vencendo sempre antecipadamente, ou seja, o aluguel do mês de novembro de 2015, deverá ser pago no dia 10/11/2015, por meio de depósito na conta bancária da LOCADORA: Banco Itaú, agência 0935, conta corrente 06314-9.

4.5. Os aluguéis e encargos pagos fora do prazo estipulado serão acrescidos de **multa de 10% (dez por cento)**, mais juros de 1% (um por cento) ao mês, independente de ação judicial e sem prejuízo da responsabilidade por custas processuais e honorários advocatícios, inclusive no caso de ser proposta ação de despejo por falta de pagamento, ação de cobrança ou de protesto de título.

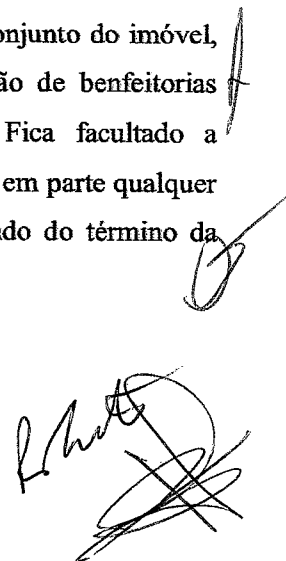
**CLÁUSULA 05** - Ficará a cargo e de responsabilidade do LOCATÁRIO, durante o período da locação, todas as despesas relativas à Impostos e Taxas, IPTU, despesas ordinárias e extraordinárias de Condomínio, Energia Elétrica, e os respectivos juros e multas por atraso no pagamento.

5.1. As contas e os impostos não quitados pelo LOCATÁRIO e pagos pela LOCADORA deverão ser reembolsados pelo LOCATÁRIO no prazo de até 10 (dez) dias.

5.2. Os comprovantes de quitação das despesas referidas nesta cláusula deverão ser enviados mensalmente a LOCADORA, podendo o envio ser através de e-mail para o seguinte endereço eletrônico: [tatianefranklin@hotmail.com](mailto:tatianefranklin@hotmail.com).

**CLÁUSULA 06** – É expressamente vedado ao LOCATÁRIO a cessão a que título for, seja por empréstimo ou sublocação, total ou parcial do imóvel locado, ou ainda transferir direitos relativos ao presente contrato, sob pena de rescisão contratual.

**CLÁUSULA 07** – Toda obra ou melhoria que o LOCATÁRIO introduzir na SALA locada dependerão de prévia autorização da LOCADORA e incorporar-se-ão ao conjunto do imóvel, passando a propriedade para a LOCADORA. A indenização e/ou retenção de benfeitorias voluptuárias ou úteis, dependerão de acordo prévio entre as partes. Fica facultado a LOCADORA determinar ao LOCATÁRIO que desfaça ou retire no todo ou em parte qualquer benfeitoria introduzida, caso não aceite sua incorporação ao imóvel, quando do término da locação.

A handwritten signature in black ink is located at the bottom right of the page. Below the signature is a circular stamp, which appears to be a professional or official seal, though the details within it are not clearly legible.

PARÁGRAFO ÚNICO – As obrigações da LOCADORA e do LOCATÁRIO não indicadas no presente instrumento, estão regidas pela Lei de Locações como se aqui estivessem redigidas.

**CLÁUSULA 08** – O LOCATÁRIO declara ter encontrado o imóvel em perfeito estado e em condições de uso, obrigando-se a mantê-lo no mesmo estado de conservação, sendo responsável pela realização das obras necessárias para preservar o imóvel do desgaste proveniente do uso diário. O LOCATÁRIO responderá pela ocorrência de qualquer sinistro ou dano ao imóvel. A devolução da coisa locada e seus pertences (moveis descritos na cláusula 02) será precedida de vistoria por parte da LOCADORA e só se completará com a entrega das chaves, mediante recibo com prova competente de devolução do imóvel e de extinção do vínculo locatício.

**CLÁUSULA 09** – O LOCATÁRIO se obriga a cumprir e respeitar a Legislação sobre Condomínios, a Convenção e Regulamento Interno do Condomínio, constituindo-se sua infração em Violação Contratual, dando causa à rescisão do presente contrato e tornando-se aplicável a **Multa Contratual**.

**CLÁUSULA 10** – LOCADORA e LOCATÁRIO se obrigam a respeitar e cumprir o presente contrato como se acha redigido, incorrendo qualquer um dos contratantes que infringir a qualquer uma das cláusulas numa **MULTA** equivalente ao valor de 03 (três) aluguéis mensais.

**CLÁUSULA 11** – O presente contrato se rescindir-se-á de pleno direito, independente de qualquer notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, se o LOCATÁRIO deixar de pagar o aluguel mensal e demais encargos contratuais em seus vencimentos.

**CLÁUSULA 12** – Os fiadores e principais pagadores do LOCATÁRIO, obrigam-se, como tal e solidariamente responsáveis com o LOCATÁRIO, a cumprirem e respeitarem o presente contrato e todas as cláusulas e condições, inclusive obrigações e responsabilidades decorrentes do inadimplemento e da mora, custas, multas, correção monetária, juros e honorários advocatícios, ao tempo em que de forma expressa renunciaram ao benefício de ordem previsto no art. 827 e seu inciso único do Código Civil Brasileiro e faculdade de exoneração da fiança prestada, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores até o final da devolução do imóvel com a efetiva entrega das chaves.

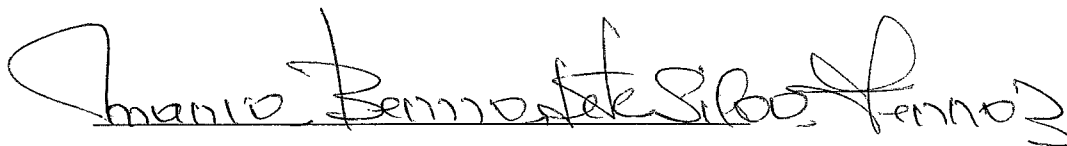


PARAGRAFO ÚNICO – Para manutenção da garantia e equilíbrio contratual, reconhecem os fiadores que a permanência do LOCATÁRIO, após o prazo inicialmente pactuado, implica na prorrogação do vínculo, ficando expresso que concordam e autorizam a extensão da fiança nesse período de citação do prazo até a efetiva entrega das chaves.

CLÁUSULA 13 – Fica eleito o foro da comarca de Salvador, com renúncia expressa de qualquer outro, para dirimir dúvidas ou para ações que se fundamentem neste instrumento.

Assim, justos e contratados, LOCADORA, LOCATÁRIO e FIADORES leram e conferiram o presente contrato na presença das TESTEMUNHAS abaixo assinadas e o firmaram em 02 (duas) vias de igual teor para um só efeito de direito.

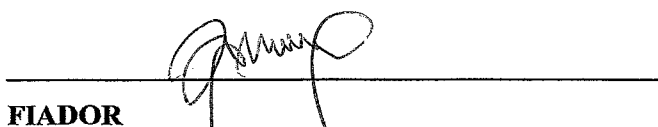
Salvador, 13 de outubro de 2015.



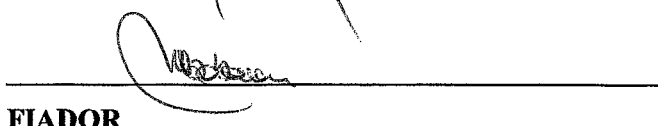
LOCADORA



LOCATÁRIO



FIADOR



FIADOR

TESTEMUNHA

TESTEMUNHA

