



## CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

**LOCADOR(A)** – VERA LÚCIA HEEP

**LOCATÁRIO(A)** – CONSELHO REGIONAL DE TÉCNICOS EM RADIOLOGIA 9 REGIÃO

**VIGÊNCIA DO CONTRATO** – 28/03/2023 a 27/03/2024

**VALOR DO ALUGUEL** - R\$ 1.100,00 (MIL E CEM REAIS)

Pelo presente instrumento particular de contrato de locação, de um lado, lado **VERA LÚCIA HEEP**, brasileiro(a), casado(a), advogada, portador(a) do RG nº 8104893 SSP/SP e CPF nº 312.977.062-34, residente e domiciliado(a) nesta cidade Rio Branco – AC, neste ato representada pela **IF LOCAÇÕES DE IMÓVEIS EIRELI**, CPNJ nº 34.625.024/0001-58, com sede na Av. Ceara, nº 2373, sala 01, Bairro Dom Giocondo, Rio Branco – AC, neste ato representada por sua procuradora **Sra. Daniely Barbosa de Sales Maia**, brasileira, casada, portadora do RG nº 0314548 SSP/AC e CPF nº 728.138.902-78, residente e domiciliada nesta cidade, denominado(a) **LOCADOR(A)**, e de outro lado, **CONSELHO REGIONAL DE TÉCNICOS EM RADIOLOGIA 9 REGIÃO**, pessoa jurídica de direito publico, inscrita no CNPJ nº 36.852.077/0001-37, com sede na Avenida Oeste, N° 83, Quadra 35 A, Lt. 31, Bairro: Setor Aeroporto, Goiânia - GO, Cep: 74.075-110, telefone: (62) 3212-8590, neste ato representada por sua Diretora - Presidente **ELIZABETE JORGE DA MATA XAVIER**, brasileira, presidente do CRTR, portadora do RG nº 14676546597165 SSP/GO e CPF nº 310.341.871-04, residente e domiciliada na Rua CR-3, Quadra D, Lote 03, S/N, Residencial Itália, Goiânia – GO, Cep: 74.595-305, telefone/Whatsapp: (62) 98220-7794 (Adriano - Assessor da diretoria) e e-mail: diretoria@crtr9.org.br, doravante denominado(a) **LOCATÁRIO(A)**, tem entre si justo e contratado, por esta e na melhor forma de direito, a presente locação, mediante as cláusulas e condições abaixo discriminadas, que voluntariamente aceitam e **outorgam**:

**CLÁUSULA PRIMEIRA** – O(A) **LOCADOR(A)** dá em locação ao **LOCATÁRIO(A)** um imóvel (comercial), localizado na Avenida Nações Unidas nº 175, 2º Andar, Condomínio Bosque, Cep: 69.900-721, Rio Branco – AC, cadastrado na empresa de fornecimento de energia e junto ao DEPASA, cadastrado na Prefeitura Municipal de Rio Branco sob o nº 1003.0119.0031.001 e registrada na 1º Serventia de Registro de Imóveis – Rio Branco – AC com a Matrícula de nº 575, pelo período de 12 meses, iniciando em 28/03/2023 e findando em 27/03/2024, podendo ser renovado por iguais períodos.

**Parágrafo Primeiro** – Findo o prazo acima estipulado, se o(a) **LOCATÁRIO(A)** permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do(a) **LOCADOR(A)**, não obstante presumir-se prorrogada a locação, nas condições ajustadas neste contrato, **mas sem prazo determinado**, ex vi do parágrafo único, do Artigo 56, da Lei 8.245/91, deverá o(a) **LOCATÁRIO(A)** providenciar, com o prazo máximo de 15 (quinze) dias do vencimento do contrato de locação, a celebração de novo termo. Não sendo celebrado novo Contrato de Locação, ou, alternativamente, não forem entregues as chaves do imóvel objeto contratual, caracterizada estará a infração contratual, restando sujeito o(a) **LOCATÁRIO(A)** a responder por necessária Ação de Despejo por Infringência Contratual, que poderá ser proposta pelo(a) **LOCADOR(A)**, a teor do consignado no Art. 9º, Inciso II, da Lei 8.245/91.

**Parágrafo Segundo** – Quando da devolução das chaves ao final do contrato, e se as mesmas forem restituídas por preposto ou portador(a) do(a) **LOCATÁRIO(A)**, fica este desde já autorizado(a) a assinar o respectivo Termo de Entrega de Chaves, assim como acompanhar e assinar o Termo de Vistoria em nome deste.

**Parágrafo Terceiro** – Na hipótese do(a) **LOCATÁRIO(A)** abandonar o imóvel, fica o(a) **LOCADOR(A)** autorizado a imitar-se na sua posse, a fim de evitar sua depredação ou invasão.

DS  
VHL

DS

DS  
DBDSM

AS DO  
IF LOCAÇÕES DE IMÓVEIS EIRELI  
CNPJ: 34.625.024/0001-58  
Av. Ceara 2373 - Sala 01 – Dom Giocondo - Rio Branco-AC  
Fone: (68) 3213-8000 / IF.COM.BR / locacao@if.com.br



de Entrega de Chaves será substituído por uma **DECLARAÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE** firmada pelo(a) **LOCADOR(A)** e/ou seu/sua procurador(a), subscrito por duas testemunhas.

**Parágrafo Quarto** – Em caso de falecimento do(a) **LOCADOR(A)**, a locação transmite-se aos herdeiros e em caso de falecimento do(a) **LOCATÁRIO(A)**, ficarão sub-rogados nos seus direitos e obrigações seu sucessor, que ficará obrigado(a) a comunicar **POR ESCRITO** o(à) **LOCADOR(A)** da sub-rogação, a qual terá o direito de exigir, no prazo de trinta dias, a substituição dos fiadores ou o oferecimento de quaisquer das garantias previstas na Lei do Inquilinato, sob pena de não o fazendo, ter-se por infringido o contrato e sujeitar-se ao despejo do imóvel (Art. 9º, Inciso II, da Lei 8.245/91).

**Parágrafo Quinto** – Na vigência do contrato de locação por prazo indeterminado, se não mais convir o(a) **LOCADOR(A)** a manutenção da relação "ex locato", notificará está o(a) **LOCATÁRIO(A)** de sua disposição em haver o imóvel locado, com antecedência de 30 dias, que sujeitará o **LOCATÁRIO(a)** a pagar o aluguel arbitrado, enquanto reter o imóvel, respondendo por dano que venha o(a) **LOCADOR(A)** sofrer, embora proveniente de caso fortuito, na forma como previsto no artigo 575, do Código Civil.

**CLÁUSULA SEGUNDA** – O valor mensal do aluguel será de **R\$ 1.100,00 (MIL E CEM REAIS)** já incluso o IPTU que o **LOCATÁRIO (A)** pagará o(a) **LOCADOR(A)** no dia 25 de cada mês vencido, através de boleto bancário emitido pela CONTRATADA-ADMINISTRADORA. Sendo que se caso não tenham recebido os boletos poderão acessar o site [if.com.br](http://if.com.br), e na área do cliente emitir o boleto, ou deverão solicitar a contratada-administradora até o vencimento do aluguel outra forma de pagamento.

**Parágrafo Primeiro** – A pedido do **LOCATÁRIO(A)**, será ofertado um desconto de **R\$100,00 (Cem reais)** no valor do aluguel, ficando o valor mensal de **R\$1.000,00 (Mil reais)** sob condição de antecipação de 12 (doze mensalidades) já incluso a quitação do IPTU do ano de 2023, totalizando o valor de **R\$12.000,00 (Doze mil reais)**, no ato da assinatura deste contrato.

**Parágrafo Segundo** – Não efetuando o pagamento do aluguel até a data de seu vencimento, sujeitar-se-á o(a) **LOCATÁRIO(A)** ao pagamento de multa de mora de 10% (dez por cento), juros de mora de 1% ao mês e atualização monetária pelo IGPM – FGV, podendo encaminhar o débito ao Departamento Jurídico, sem aviso prévio. Fica também estabelecido que, no caso de cobrança amigável, será acrescido os honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o montante devido e de 20% (vinte por cento) em casos de cobranças judiciais.

**Parágrafo Terceiro** – Fica acordado que em caso de atraso superior a 20 dias, faculta-se o(a) **LOCADOR(A)** a inscrição do nome do(a) **LOCATÁRIO(A)** e de seus fiadores nos cadastros de proteção ao crédito (SPC e SERASA) e encaminhar o débito ao Cartório de Protesto, podendo essa inscrição ser feito constando o nome da Administradora-Contratada como credora, independentemente de qualquer notificação prévia, sem prejuízo de outras medidas de cobrança judicial e extrajudicial cabível. Ressaltando que em caso de inscrição do Débito no Cartório de Protesto, o locatário deverá pegar a carta de anuência com a Administradora após quitar/negociar o débito e fica responsável por levar ao Cartório para as devidas baixas, arcando com todos os custos cobrados pelo referido cartório.

**Parágrafo Quarto** – O aluguel será reajustado de 12 (doze) em 12 (doze) meses, de acordo com a variação acumulada do último ano do **IGPM (FVG)** e na falta do aludido índice, por qualquer que seja o

DS  
VNL

DS

DS  
DBDSM

ASD

IF LOCAÇÕES DE IMÓVEIS EIRELI  
CNPJ: 34.625.024/0001-58

Av. Ceará 2373 - Sala 01 – Dom Giocondo - Rio Branco-AC  
Fone: (68) 3213-8000 / IF.COM.BR / [locacao@if.com.br](mailto:locacao@if.com.br)



motivo, fica desde já estabelecido que o índice substituto será sucessivamente o **INPC (IBGE) ou IPC (FIPE)**. Ficando acordado que não haverá redução do valor do aluguel, caso o reajuste seja negativo, o valor do aluguel será mantido.

**Parágrafo Quinto** – Se necessário cobranças, notificações, propositura de ações de despejo, citações e intimações, além das formas previstas no CPC, poderão ser feitas mediante correspondência com aviso de recebimento (**AR / SEDEX / TELEGRAMA**), **por e-mail e/ou por whatsapp**, nos telefones e e-mail informados nesse contrato.

**Parágrafo Sexto** – Se em virtude de Lei ulterior, vier a ser admitida a correção do valor do aluguel em periodicidade inferior à prevista na legislação vigente, concordam as partes, desde já, e em caráter irrevogável, que a correção do aluguel e seu indexador passará **AUTOMATICAMENTE** a ser feita no menor prazo que for permitido pela Lei posterior.

**CLÁUSULA TERCEIRA** – Além do aluguel, compete ao **LOCATÁRIO(A)** o pagamento dos consumos de energia elétrica, taxa de iluminação, água, taxas de esgoto e saneamento, telefone (se houver), das Taxas ordinárias do condomínio ou Custo Rateio de despesas (se houver), seguro de incêndio, bem como todos e quaisquer tributos que incidam sobre o imóvel objeto deste contrato. Sendo que após a locação quando a taxa de condomínio e IPTU anual estão incluídos no aluguel, caso ocorra reajuste os valores serão acrescidos ao locatário.

**Parágrafo Primeiro** – O(A) **LOCATÁRIO(A)** obriga-se a solicitar a transferência/ligação das contas de energia elétrica e água junto as respectivas concessionárias para seu nome, no prazo de até 10 dias a contar do início da vigência desse contrato. Bem como, se compromete a solicitar o cancelamento das ligações quando do fim do Contrato de Locação no mesmo prazo acima.

**Parágrafo Segundo** – Em caso do(a) **LOCATÁRIO(A)** não efetuar transferência das contas de consumos no prazo citado no Parágrafo acima, **desde já constitui como sua bastante procuradora a IF LOCAÇÕES DE IMÓVEIS EIRELI**, CNPJ n.º 34.625.024/0001-58, com sede na Av. Ceara, n.º 2373, sala 01, Bairro Dom Giocondo, Rio Branco – AC, dando poderes para solicitar a transferência/ligação de energia elétrica e água para o nome da **LOCATÁRIO(A)**, cancelamento das ligações, assunção de dívidas, parcelamentos, desde que dentro do período da locação, podendo assinar requerimentos, formulários e todos os documentos necessários.

**Parágrafo Terceiro** – Caso a **IF LOCAÇÕES DE IMÓVEIS EIRELI** tenha que realizar o serviço de troca de titularidade do consumo de energia elétrica / água do imóvel, fica acordado desde já que é devido a taxa de serviço de R\$ 100,00 (cem reais) mais as taxas cartoriais de reconhecimentos de assinaturas e quaisquer outras taxas cobradas pelos órgãos para efetivação da transferência que será acrescido no boleto bancário, após a realização do serviço.

**CLÁUSULA QUARTA** – O(A) **LOCATÁRIO(A)** que visitou e examinou previamente o imóvel declara que este se encontra em bom estado para a finalidade acordada, com pintura boa, rede elétrica e hidráulica em bom estado de funcionamento. As partes contratantes assinam ainda um **Relatório Fotográfico e Laudo de Vistoria**, no qual faz expressa referência a eventuais defeitos existentes, aceitando-os e obrigando-se, a partir daí, a zelar pelo que nele contiver e fazer, imediatamente e por sua conta, todas as reparações dos estragos provenientes do uso normal no curso da locação de modo especial as provenientes de entupimentos e vazamentos nas redes de água e esgoto, pintura do imóvel, para restituí-lo quando findo ou rescindido este contrato nas mesmas ou em melhores condições (Inciso III, do Art. 23, da Lei 8.245/91).

DS

DS

DS

DS  
161,00

**IF LOCAÇÕES DE IMÓVEIS EIRELI**  
CNPJ: 34.625.024/0001-58

Av. Ceará 2373 - Sala 01 – Dom Giocondo - Rio Branco-AC  
Fone: (68) 3213-8000 / IF.COM.BR / [locacao@if.com.br](mailto:locacao@if.com.br)



**Parágrafo Primeiro** – O(A) **LOCATÁRIO(A)** antes de realizar quaisquer benfeitorias/reformas deverá **solicitar e aguardar autorização por escrito do(a) LOCADOR(A)**.

**Parágrafo Segundo** – As benfeitorias: **1) necessárias** - serão passíveis de indenização, desde que previamente solicitado, com informações de valores dos custos das benfeitorias; **2) úteis** - serão passíveis de indenização e poderão ser mantidas no imóvel, desde que previamente acordado por escrito com LOCADOR(A); **3) voluptuárias** não serão indenizáveis, podendo ser retiradas ao final da locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel. **Sendo que em nenhum dos casos será permitido direito de retenção.**

**Parágrafo Terceiro** – Na entrega das chaves, será assinado o termo de rescisão do presente contrato, onde constará possíveis reformas, se o imóvel não estiver em perfeito estado como no início do contrato e acordos de pagamentos. Sendo que se o(a) **LOCATÁRIO(A)** não assinar o referido termo, desde já autoriza o(a) **LOCADOR(A)** a efetuar os consertos, pintura, substituição de vidros, etc., e exigir a cobrança tão logo apresente as notas fiscais e recibos de mão de obra correspondentes, independente de coleta de preços de material e mão de obra.

**Parágrafo Quarto** – **O período de Locação só será encerrado após a devolução do imóvel no estado em que foi entregue, bem como pagamento de todos os débitos do imóvel previstos na Cláusula Terceira, dentre eles: energia elétrica, água e IPTU, salvo acordo com proprietário (a).**

**Parágrafo Quinto** – A aceitação das chaves pelo(a) **LOCADOR(A)** seja amigável ou judicialmente, não implica na renúncia, pelo locador, em receber valores locatícios em atraso, dos encargos previstos no contrato de locação, bem como, reparos necessários no imóvel, a teor do consignado na norma contratual e previsto no Art. 23, III, da Lei 8.245/91 e Art. 569, IV, do Código Civil Brasileiro.

**Parágrafo Sexto** – É assegurado ao **LOCADOR(A)** o direito de vistoriar o imóvel sempre que o julgar conveniente, desde que, atento ao disposto no Art. 23 Inciso IX, da Lei 8.245/91.

**Parágrafo Sétimo** – Deverá o(a) **LOCATÁRIO(A)** entregar imediatamente ao **LOCADOR(A)** toda e qualquer correspondência, intimações, documentos de cobrança de tributos, carnês de pagamentos de prestações, encargos condominiais, atas e convocações de assembleias de condomínio, ainda que dirigidas o(a) **LOCATÁRIO(A)** ( Art. 23, Inciso VII, da Lei 8.245/91 ).

**CLÁUSULA QUINTA** – No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o(a) **LOCADOR(A)** desobrigado(a) de todas as cláusulas deste contrato, reservando o(a) **LOCATÁRIO(A)**, tão somente, a faculdade de haver do poder desapropriante, a indenização que porventura tiver direito.

**CLÁUSULA SEXTA** – Nenhuma intimação do Poder Pública será motivo para o(a) **LOCATÁRIO(A)** abandonar o imóvel locado, ou pedir rescisão do contrato, salvo caso seja feito vistorias administrativas/judiciais, que provem estar a construção ameaçada de ruína.

**CLÁUSULA SÉTIMA** – Quaisquer tolerâncias ou concessões do(a) **LOCADOR(A)** para com o **LOCATÁRIO(A)**, não constituirão precedentes invocáveis por este, e não terão a virtude de alterar obrigações contratuais, salvo quando acordados em termo aditivo ao contrato ou termo de acordo.

**CLÁUSULA OITAVA** – O(A) **LOCADOR(A)** não responderá, em nenhum caso, por quaisquer danos que venha a sofrer o(a) **LOCATÁRIO(A)** em razão de derramamento de líquidos (água de rompimento

DS

DS

DS

AS DO  
IF LOCAÇÕES DE IMÓVEIS EIRELI  
CNPJ: 34.625.024/0001-58  
Av. Ceará 2373 - Sala 01 – Dom Giocondo - Rio Branco-AC  
Fone: (68) 3213-8000 / IF.COM.BR / locacao@if.com.br



de tubulações, de chuvas, de abertura de torneiras, defeitos de esgotos ou fossas), incêndios, arrombamentos, roubos, furtos, de casos fortuitos ou de força maior. Devendo o LOCATÁRIO(A) acionar o seguro do imóvel contratado, conforme previsto neste contrato.

**CLÁUSULA NONA** – O(A) LOCATÁRIO(A) assume o compromisso de fazer, durante o prazo da locação, Bilhete de Seguro contra incêndio do imóvel locado, que cubra os custos de reconstrução do imóvel, inclusive nas prorrogações, se houver, apresentando comprovação ao LOCADOR(A), no prazo máximo de 15 (quinze) dias da assinatura deste contrato. Não providenciando a feitura do seguro o(a) LOCADOR(A) poderá fazê-lo. Não sendo efetuada a contratação do seguro de incêndio, pelo(a) LOCATÁRIO(A) ou LOCADOR(A), a responsabilidade integral dos danos causados no imóvel objeto contratual, será inteiramente do(a) LOCATÁRIO(A).

**CLÁUSULA DÉCIMA** – O(A) LOCATÁRIO(A) não terá direito de reter o pagamento do aluguel ou de qualquer outra quantia devida o(a) LOCADOR(A), sob a alegação de não terem sido atendidas exigências porventura solicitadas.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** – O imóvel, objeto do presente contrato, destina-se exclusivamente a fins COMERCIAL ficando o(a) LOCATÁRIO(A) proibido de mudar sua destinação, ceder ou transferir a locação, emprestar o imóvel, no todo ou em parte, à qualquer título, sob pena de configurar infração contratual e possibilitar o(a) LOCADOR(A) requerer a rescisão da locação. Para fins de direito declara o contratante que a destinação do imóvel será a de **servir apenas para uso COMERCIAL**.

**Parágrafo Único** – A ocupação do imóvel por pessoa não referida neste contrato ou a permanência de qualquer pessoa, a partir do momento em que o(a) LOCATÁRIO(A) deixar de usá-lo, caracterizará grave infração contratual que acarretará a rescisão da locação, nos termos do inciso II do Art. 9º da Lei 8.245/91, em qualquer época de sua vigência, sem prejuízo da aplicação da multa prevista na cláusula DÉCIMA SEXTA.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** – Antes do vencimento do prazo ajustado na cláusula PRIMEIRA, não poderá o(a) LOCADOR(A) retomar o imóvel, salvo se motivado por infração contratual do(a) LOCATÁRIO(A) ou acordo com o LOCATÁRIO(A). No caso de devolução do imóvel antes do prazo ajustado neste contrato, o(a) LOCATÁRIO(A) pagará a multa prevista na cláusula DÉCIMA SEXTA, proporcional ao tempo que restar para o integral cumprimento deste contrato, em harmonia com o consignado no Art. 4º, da Lei 8.245/91 e no Art. 571, do Código Civil Brasileiro.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA** – No ato da devolução do imóvel o(a) LOCATÁRIO(A) deverá apresentar os últimos pagamentos das contas de água, energia elétrica, bem como relatório das concessionárias de que não consta débitos em aberto. Tais encargos deverão ser pagos até a data de rescisão, sob pena de ser acrescido o valor de 10% (dez por cento) de multa e juros de 1% (um por cento) ao mês, com exceção quando acordado diferente no Termo de Rescisão do Contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA** – Em caso de venda do imóvel o(a) LOCATÁRIO(A) será notificado, através de carta com aviso de recebimento (AR / SEDEX / TELEGRAMA), ou por e-mail e whatsapp nos telefones ou e-mail constantes nesse contrato, do Direito de Preferência previsto na Lei do Inquilinato. Não se manifestando comprovadamente o(a) LOCATÁRIO(A), no prazo legal de 30 dias, será considerado como desistente. Não efetuando a compra do imóvel, autoriza este o(a)

DS  
VNL

DS

DS  
DBDSM

DS  
ASD

IF LOCAÇÕES DE IMÓVEIS EIRELI  
CNPJ: 34.625.024/0001-58

Av. Ceará 2373 - Sala 01 – Dom Giocondo - Rio Branco-AC  
Fone: (68) 3213-8000 / IF.COM.BR / locacao@if.com.br





**LOCADOR(A)** ou a corretores devidamente autorizados, a demonstrar o imóvel aos futuros pretendentes.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – GARANTIA LOCATÍCIA – ALUGUEL ANTECIPADO**

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA** – Fica estipulada a **multa no valor de três meses de aluguel**, da data da ocorrência, na qual incorrerá a parte que infringir quaisquer cláusulas deste contrato, havendo faculdade para a parte inocente de considerar rescindida a locação. Em caso de rescisão antecipada do contrato a multa cobrada será **proporcional ao tempo que faltar para concluir** o presente contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA** – Para todas as questões resultantes deste contrato, será competente o foro da Circunscrição Judiciária de Rio Branco-AC, quaisquer que sejam os domicílios dos contratantes, com exclusão dos demais, por mais privilegiados que sejam.

E por estarem justos e contratados, de pleno acordo com todas as cláusulas e condições estipuladas, assinam este instrumento em 03 vias de igual teor e forma, a fim de que produza os seus jurídicos e legais efeitos, perante 02 (duas) testemunhas abaixo indicadas, a todo o ato presentes.

Rio Branco-AC, 27 de março de 2023.

DocuSigned by:  
  
VERA LUCIA HEPP  
P/p If Locações De Imóveis Eireli  
**LOCADORA**

DocuSigned by:  
  
ELIZABETE JORGE DA MATA XAVIER  
CONSELHO REGIONAL DE TÉCNICOS EM RADIOLOGIA 9 REGIÃO  
P/p Elizabete Jorge Da Mata Xavier  
**LOCATÁRIO (A)**

#### **TESTEMUNHAS:**

DocuSigned by:  
  
VANESSA DE LIMA  
Nome: Vanessa de Lima  
CPF: 010.988.092-70

DocuSigned by:  
  
ADRIANO GOMES DE OLIVEIRA  
Nome: Adriano Gomes de Oliveira  
CPF: 868.489.172-49