

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

1 - DAS PARTES CONTRATANTES

Pelo presente Instrumento Particular, como partes contratantes, de um lado,

1.1- LOCADOR

Nome: RAIMUNDO SALES FLEISCHMAN.

Brasileiro, [REDACTED], empresário.

CPF/MF: [REDACTED] Identidade: [REDACTED]

Endereço: [REDACTED]

[REDACTED] E-mail: [REDACTED]

Telefone: [REDACTED]

e de outro lado,

1.2 - LOCATÁRIA

Nome: CONSELHO REGIONAL DE ODONTOLOGIA DE PERNAMBUCO

Autarquia Profissional de Direito Público

CNPJ: 11.735.263/0001-65.

Sede: Avenida Norte Miguel Arraes de Alencar, nº 2930, Rosarinho, Recife/PE, CEP: 52041-080.

E-mail: contabilidade@cro-pe.org.br Telefone: (81) 98835-1208 / (81) 3194-4900

Neste ato representada por seu presidente:

NOME: EDUARDO AYRTON CAVALCANTI VASCONCELOS

Brasileiro, [REDACTED], cirurgião dentista

CPF/MF: [REDACTED] Identidade: [REDACTED]

Endereço: [REDACTED], nº [REDACTED]

mail: [REDACTED] Telefone: [REDACTED]

têm justo e contratada a locação de um imóvel, mediante as condições seguintes, que mútua e reciprocamente estipulam, aceitam e se obrigam a cumprir por si, a qualquer título.

2- SEGURO FIANÇA

2.1 - O seguro de Fiança Locatícia contratado pelo LOCATÁRIA junto à Seguradora de sua escolha, em que a vigência inicial será a data de protocolo da proposta ou data distinta acordada entre as partes e a vigência final será a data do término do contrato de locação, garantirá esta locação, nos termos do inciso III, do artigo 37 da Lei do Inquilinato, mediante pagamento de prêmio, ressalvadas as exceções previstas nas condições gerais.

São de conhecimento do LOCADOR E DA LOCATÁRIA as Condições Gerais do seguro de Fiança Locatícia, sendo que para a contratação da apólice, locador e locatário definiram previamente, mediante acordo, a seguradora. Para efeito desta garantia, locador e locatário acordam que os prêmios iniciais e renovações do seguro da fiança locatícia, calculados conforme NORMAS VIGENTES serão pagos pelo Locatário.

A apólice garantirá exclusivamente as coberturas especificadas na proposta de seguro. Eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos pelo Locatária após regularmente instados a tanto serão comunicados às entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (Serasa, SPC, etc.), quer pelo LOCADOR, quer pela Seguradora. Tais débitos incluem todas as despesas com as medidas judiciais cabíveis. Notificações em

geral, inclusive sobre eventuais débitos decorrentes do presente contrato poderão ser realizadas ao locatário, via e-mail.

2.2 – A LOCATÁRIA 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 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 de do uso normal do imóvel.

2.3 – A LOCATÁRIA se compromete no prazo máximo de ate 30 (trinta) dias após assinatura do contrato apresentar aos LOCADOR a apólice de seguro.

2.4 - Declara a LOCATÁRIA, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado com Pintura Interna, e assim obriga-se, ao final da locação, a pintá-lo e devolvê-lo no mesmo estado em que recebeu, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei. O locatário declara ainda estar ciente de que, não devolvendo o imóvel pintado internamente, a Seguradora indenizará o LOCADOR pelo 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.

3 - DO OBJETO DA LOCAÇÃO

3.1 - O presente contrato tem por objetivo formalizar as condições mediante as quais o LOCADOR dá em locação ao LOCATÁRIA o imóvel comercial mobiliado: loja 09, no Empresarial Nestor Rocha, situada na Rua Ernesto de Paula Santo, nº 1172, Boa Viagem, Recife/PE, CEP: 51021-330.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Sendo a locação comercial é de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO a averiguação, conquista e manutenção no período em que permanecer no imóvel, dos alvarás e licenças de instalação e funcionamento, assim como eventuais solicitações dos poderes públicos atinentes as atividades a serem exercidas pelo LOCATÁRIO declinado na presente cláusula.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O imóvel comercial é mobiliado possui móveis planejados nos dois pavimentos na copa, ambos da marca Finger. Bem como cadeiras e 04 (quatro) a pares de ar condicionados e uma central telefônica de Marca Batik, conforme identificados no Laudo de Vistoria Inicial em anexo.

4 - DO PRAZO DA LOCAÇÃO

4.1 - O prazo desta locação é de 36 (trinta e seis meses) meses, ou seja, 03 anos, iniciando-se em 30 de agosto de 2023, para terminar, impreterivelmente, em 30 de agosto de 2026, independente de qualquer aviso ou notificação, só podendo ser renovado por igual período se por escrito, em acordo aditado ao presente instrumento e desde que atenda aos interesses de ambas as partes. Encerrado o prazo locatício, por qualquer modo, obriga-se o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel, devolvendo-o inteiramente desocupado e nas condições especificadas na cláusula 16.1 deste contrato.

4.2 – Em caso de não ocorrer à desocupação do imóvel, com ou sem oposição do LOCADOR, a locação será considerada prorrogada nas mesmas condições ajustadas, contudo, o valor da locação será reajustado com base no valor de mercado, no momento da renovação, por prazo indeterminado, caso em que o LOCADOR poderá reaver o imóvel a qualquer tempo por denúncia vazia, concedendo a LOCATÁRIA o prazo de 30 (trinta) dias para a sua desocupação.

4.3 – Obriga-se o LOCATÁRIA, no prazo de 30 dias antes do término do contrato, a comunicar por escrito ao LOCADOR se tem intenção ou não em continuar a locação. Caso não exista

interesse do LOCATÁRIO em dar continuidade à locação, o LOCADOR fica autorizado a anunciar o imóvel em questão para uma nova locação a partir de 30 dias antes do término do contrato.

4.4 – Permanecendo o LOCATÁRIO no imóvel, depois de escoado o prazo para desocupação voluntária, no caso de denúncia condicionada, pagará ao LOCADOR o aluguel-pena que vier a ser arbitrado na Notificação Premonitória, na forma do que dispõe o artigo 575 do Código Civil.

4.5 – Findo o prazo da locação ora estabelecido, ou rescindida a locação por qualquer motivo, será o imóvel restituído ao LOCADOR, em condições de ser imediatamente habitado, com as quitações de luz e força (Celpe), água e esgoto e demais encargos de responsabilidade do LOCATÁRIO, obedecido o disposto na cláusula 8º deste contrato.

5 - DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

5.1 – O LOCATÁRIO declara haver vistoriado o imóvel, confessando encontrar-se o mesmo em boas condições de conservação e uso, estando todas as suas instalações elétricas, hidráulicas e de segurança em perfeito estado de funcionamento, como torneiras, pias e acessórios, válvulas, cerâmicas sanitárias, interruptores, fechaduras, portas, janelas, vidros e acessórios, conforme fotos anexadas na vistoria realizada.

5.2 – Ocorrendo a renovação do presente, nos termos previstos na cláusula 4 do presente contrato, fica o LOCATÁRIO ciente de que, em caso de desocupação do imóvel locado, ou quaisquer outras formas de extinção desta locação, nas hipóteses legalmente previstas, serve as fotos realizada no imóvel como validamente eficaz para as hipóteses previstas na cláusula 16.1, não se eximindo o LOCATÁRIO de comprovar as perfeitas condições de uso do imóvel, quando de sua desocupação em nova vistoria realizada.

6- DA DESTINAÇÃO DA LOCAÇÃO

6.1 - Destina-se o imóvel locado exclusivamente para fins comerciais do LOCATÁRIO, no estado em que se encontra, sendo vedado a sua utilização para qualquer outro fim, sem prévia, expressa e escrita autorização do LOCADOR, não tendo qualquer responsabilidade o LOCADOR por exigências ou restrições dos poderes públicos, sendo a não observação desta cláusula motivo de rescisão contratual, com o conseqüente despejo.

7- DO ALUGUEL, REAJUSTAMENTO, LOCAL DE PAGAMENTO E ENCARGOS

7.1 - O Aluguel da presente locação é livremente ajustado em R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais) mensais, livre de encargos e impostos de quaisquer natureza, vencendo-se o primeiro em 02 de setembro de 2023, devendo os demais aluguéis serem pagos nos dias 02 (dois) dos respectivos meses subsequentes, sendo que qualquer recebimento fora desse prazo será considerado mera tolerância.

PARAGRAFO PRIMEIRO – Fica pactuado entre as partes que o valor ajustado na cláusula 7.1 não sofrerá qualquer dedução de Imposto de Renda, sendo certo que o valor líquido pago ao LOCADOR será o acima firmado, devendo o LOCATÁRIO assumir o montante relativo ao imposto supra citado.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Ficando acertado entre as partes que, as taxas ordinárias de condomínio, IPTU com a taxa de limpeza, foro e bombeiros, estão inclusas no valor do aluguel ajustado na cláusula 7.1, sendo estas de responsabilidade para pagamento pelo LOCADOR.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Declara o LOCATÁRIO, ciente que, havendo o atraso no pagamento do aluguel, além da multa estipulada na cláusula 9.1 do presente instrumento, será, de responsabilidade do LOCATÁRIO o pagamento da multa e juros incidentes sob os encargos de condomínio, IPTU, bombeiros ou foro, decorrentes do atraso do pagamento do aluguel.

PARÁGRAFO QUARTO - Fica acordado que, havendo aumento na taxa ordinária do condomínio e IPTU estes valores a maiores será de responsabilidade do LOCATÁRIO.

7.2 - O aluguel pactuado na cláusula 7.1 acima será reajustado anualmente conforme paragrafo primeiro, unicamente para elevar, pela variação acumulada do IGP-M no período, a ser divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou qualquer outro índice oficial do Governo Federal que o substitua para tal fim. Na falta deste, um indicador que venha a divulgar mensalmente a inflação real acumulada no ano para efeito de correção de aluguéis. Tais reajustes serão aplicados automaticamente, tornando-se dispensáveis quaisquer comunicações, notificações ou interpelações ao LOCATÁRIO.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Conservar-se-á o modo de pagamento agora contratado, irretocável nos seus termos, independentemente de qualquer alteração ou orientação que possa advir em legislação posterior, haja vista os termos pactuados se enquadrarem na legislação vigente, qual seja, a Lei nº 12.112/2009, constituindo assim matéria de direito adquirido nos termos da lei, não estando sujeito a qualquer congelamento ou tabelas que modifiquem seu espírito original. Todavia, no caso em que a legislação vier a permitir o reajuste de aluguéis em prazos inferiores a 12 (doze) meses, este passará automaticamente a ser aplicado neste contrato na periodicidade mínima permitida em lei.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Fica expressamente convencionado entre os as partes que a o contrato se iniciará na data de assinatura do presente instrumento.

7.3 – Fica expressamente convencionado entre os contratantes que não se aplica a quitação dos aluguéis o disposto no art. 322 do Código Civil, ou seja, a quitação outorgada em cada mês não elide débitos anteriores, porventura existentes.

7.4 – Caso o LOCATÁRIO venha a efetuar o pagamento do aluguel e ou acessórios através de cheque, este pagamento somente será considerado como pago, após a compensação positiva do cheque. Se não compensado até o vencimento ocasionará mora do LOCATÁRIO, facultando ao LOCADOR a aplicação dos efeitos moratórios dispostos na cláusula de inadimplência.

8- DOS ENCARGOS E OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS

8.1 - Além do aluguel pactuado, será de exclusiva responsabilidade do LOCATÁRIO:

a) - Pagar as taxas de consumo de energia elétrica, ou quaisquer impostos, contribuições, emolumentos, tributos, encargos ou taxas de serviços públicos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado ou contrato, devendo ser efetuados em suas épocas próprias e direto aos órgãos responsáveis por sua arrecadação. As taxas e encargos de competência do LOCADOR devem ser pagas pelo LOCATÁRIO e debitadas a posterior do valor do aluguel, desde que devidamente autorizadas e comprovadas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O comprovante relativo ao recolhimento do imposto de renda deverá ser entregue ao LOCADOR, no mês de FEVEREIRO de cada ano, via E-mail raimundofleischman@hotmail.com, correspondente ao ano de exercício anterior. O descumprimento desta obrigação ensejará o pagamento de multa correspondente a 07(sete) vezes o valor do aluguel vigente na época do ocorrido, em favor do LOCADOR, além de rescisão imediata do presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Os recibos e/ou comprovantes originais ou cópias autenticados de pagamento destes encargos deverão ser entregues ou enviadas ao LOCADOR, a cada 03 (três) meses, por e-mail, para raimundofleischman@hotmail.com no dia do pagamento do aluguel seguinte ao dos seus vencimentos, considerando-se o LOCATÁRIO em mora na hipótese de não entregar os mesmos.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Na hipótese do LOCATÁRIO abster-se de apresentar os comprovantes de pagamento dos encargos devidos, no prazo supra mencionado, incorrerá em descumprimento de cláusula contratual, a ensejar a rescisão contratual por culpa exclusiva do LOCATÁRIO.

b) – Pedir a ligação ou transferir para si a titularidade dos encargos locatícios da taxa de consumo de energia elétrica (CELPE) e taxa de fornecimento de água (COMPESA), a partir da data da assinatura do presente contrato, por via administrativa junto aos órgãos competentes, informando na ocasião a leitura existente no medidor no momento do requerimento, até o término da locação, devendo o LOCATÁRIO cadastrar novamente essa titularidade dos encargos ao LOCADOR assim que encerrar o presente contrato, bem como pedir a religação de energia elétrica, água, relativas ao imóvel ora locado, arcando com as correspondentes despesas, sob pena de em não o fazendo, incorrer em infração contratual de natureza grave, dando ensejo ao despejo e pagamento da multa contratual.

PARÁGRAFO ÚNICO – As providências para a disponibilização dos serviços fornecidos por terceiros e ou concessionárias no imóvel locado, será de exclusiva responsabilidade do LOCATÁRIO.

c) – Segurar o imóvel e suas instalações contra os riscos de incêndio em sua cobertura básica, no curso da locação em seguradora indicada pela administradora assinalando o nome do LOCADOR, como beneficiário na respectiva apólice / proposta de seguro, no valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), devendo esta ser entregue ao LOCADOR via E-mail, devidamente quitada, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data deste contrato, correndo a iniciativa e os custos do seguro como encargo do LOCATÁRIO, devendo este seguro ser renovado anualmente enquanto durar a locação.

PARÁGRAFO ÚNICO – O LOCATÁRIO autoriza expressamente a administradora a cobrar-lhe, anualmente, juntamente com o aluguel, prêmio do seguro contra incêndio do imóvel locado pelo valor real do mesmo.

9- DA MORA, PENALIDADES E REAJUSTAMENTO DE VALORES IMPAGOS

9.1 - Ocorrendo atraso ou inadimplência com as obrigações devidas, seguir-se-ão os seguintes procedimentos:

a) - O aluguel pago após o dia do vencimento será acrescido, automaticamente, da multa no percentual de 10% (dez por cento) sobre o seu valor, cobrada juntamente com o pagamento do aluguel vencido, sendo certo que em nenhuma hipótese poderá o LOCATÁRIO adiar ou desconsiderar a data de pagamento do aluguel, alegando preferir efetuá-lo com multa em outra oportunidade; b) - Não sendo o aluguel pago até o 30º dia após o seu vencimento, a cobrança será feita por advogado, independentemente de aviso ou notificação, sendo que nesta hipótese, o LOCATÁRIO arcará com os honorários advocatícios, independentemente de haver acordo judicial ou extrajudicial, conforme expressa a cláusula 18.1 deste contrato; c) - Sendo superior a 30 (trinta) dias o atraso no pagamento do aluguel, ainda pagará o LOCATÁRIO juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, mais a correção da dívida pela variação acumulada das TR (taxa referencial), ou, no caso de sua extinção, por qualquer outro índice oficial instituído pelo Governo Federal que "EX VI LEGIS" e a critério do LOCADOR possa incidir como base de cálculo; d) - A mora será caracterizada pela data do vencimento do aluguel devido; e) - As mesmas regras das alíneas acima serão aplicadas para a inadimplência dos demais encargos locatícios quando não lhes couberem regras administrativas próprias.

PARÁGRAFO ÚNICO - Se o LOCADOR admitir, em benefício do LOCATÁRIO, qualquer atraso no pagamento do aluguel e demais despesas que lhe incumba, ou em quaisquer outras obrigações contratuais, essa tolerância não pode ser considerada como alteração das condições deste contrato, pois se constitui em ato de mera liberalidade do LOCADOR, podendo o LOCADOR exercer o seus direitos a qualquer tempo.

9.2 - A infringência de qualquer cláusula e/ou condições do presente contrato, sujeita a parte infratora ao pagamento do prejuízo causado e de multa equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor devido ou o equivalente a 03 (três) meses de aluguel, prevalecendo o de maior valor, sem prejuízo de outras sanções cabíveis, além das indenizações por perdas e danos e sem qualquer redução decorrente do cumprimento parcial do contrato.

10- DA MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

10.1 - Obriga-se o LOCATÁRIO a manter o imóvel às suas custas para assim o restituir quando finda ou rescindida a locação, da seguinte forma:

a) - Providenciando qualquer conserto, reparo e substituições necessárias, utilizando sempre materiais similares ou de boa qualidade, de modo a manter o imóvel locado nas perfeitas condições em que o recebeu para assim restituí-lo quando finda ou rescindida por qualquer modo a locação; b) - Não praticando atos, ou exercendo atividades, ainda que esporádicas capaz de danificar o imóvel, ou que seja prejudicial ao sossego, a saúde, a segurança, e ao patrimônio; c) - Conservando os equipamentos, instalações, máquinas e aparelhos especificados no último relatório de vistoria, destinados a manter o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina; d) - Substituindo materiais de revestimento e pisos danificados; e) - Em caso de incêndio originado por curto-circuito ou estrago nas instalações elétricas do imóvel, o LOCADOR não terá qualquer responsabilidade perante o LOCATÁRIO; f) - Será de responsabilidade do LOCATÁRIO, a realização de todos os reparos necessários a manutenção do imóvel locado.

PARÁGRAFO ÚNICO - Os consertos e benfeitorias autorizadas correrão por conta e risco exclusivo do LOCATÁRIO, devendo ser aprovadas pelos órgãos competentes e realizadas por profissionais habilitados.

11- DAS BENFEITORIAS E RESPONSABILIDADE PELOS DANOS

11.1 - É vedado ao LOCATÁRIO, proceder no imóvel qualquer alteração, modificação, acréscimo ou redução sem prévio expresso e escrito consentimento do LOCADOR, mediante autorização da Prefeitura.

11.2 - Finda a locação, obriga-se o LOCATÁRIO a devolver o imóvel nas condições em que o receber, todavia, havendo modificações, terá o LOCADOR à prerrogativa de exigir do LOCATÁRIO a reposição da área modificada à situação anterior, salvo se o LOCADOR preferirem receber o imóvel com as modificações feitas, ficando certo, entretanto, que, de acordo com os arts. 35 e 36 da Lei nº 8.245/91, as benfeitorias necessárias, bem como as úteis, autorizadas ou não pelo LOCADOR, ficarão, desde logo, incorporadas ao imóvel, sem que caiba aos LOCATÁRIOS qualquer direito à indenização e/ou retenção. Quanto às benfeitorias voluptuárias, estas não serão indenizáveis, podendo, entretanto, ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

11.3 - O LOCADOR não assume perante o LOCATÁRIO, seus familiares ou quaisquer outras pessoas que visitem o imóvel, qualquer responsabilidade por acidente ou desastres ocorridos nele.

12- DAS OUTRAS OBRIGAÇÕES DECORRENTES DA LOCAÇÃO

12.1 - Dentre as obrigações do LOCATÁRIO, enumeram-se, além das anteriores as seguintes:

a) – Pagar incontinentemente, qualquer multa imposta pelos poderes públicos, por infração de leis, regulamentos ou posturas, dando imediata ciência ao LOCADOR; b) Satisfazer incontinentemente, todas as notificações ou intimações expedidas por órgãos públicos da administração direta ou indireta, decorrentes de atos, ações ou omissões de sua responsabilidade, bem como, entregar imediatamente ao LOCADOR ou a quem este outorgar, todos os documentos de cobrança de taxas, tributos e encargos de qualquer natureza; c) Permitir que o imóvel seja periodicamente vistoriado pelo LOCADOR ou por qualquer representante de sua confiança a fim de verificar o fiel cumprimento das obrigações ora assumidas, mediante acerto prévio de datas e horas, se o LOCATÁRIO impedir a vistoria poderá o LOCADOR rescindir este contrato; se verificada a ocorrência de dano deverá o LOCATÁRIO repará-lo em 10 dias, sob pena de cometer infração contratual geradora de rescisão contratual e de pagamento de multa; d) No caso de alienação do imóvel, permitir que este seja visitado e examinado por terceiros, nos dias úteis no horário de 9:00 às 18:00hs, caso dificulte tal visita também poderá ocorrer a rescisão contratual; e) Cumprir com todas as exigências da Saúde Pública, Federal ou Municipal, sem direito a qualquer indenização pelo LOCADOR; f) Comunicar de imediato à administradora, sob pena de responsabilidade civil, o recebimento de qualquer correspondência entregue no imóvel em nome do LOCADOR ou endereçada ao imóvel, e não comunicando fica responsável por qualquer prejuízo causado a estes por atraso no recebimento dessas correspondências; g) Proceder à alteração, arcando com todo o ônus decorrente deste procedimento, do cadastro referente ao fim a que se destina o imóvel, objeto deste contrato, junto aos órgãos e empresas responsáveis pelos serviços relativos aos encargos constantes na cláusula 8.1 do presente instrumento, sendo de sua total responsabilidade o pagamento destes encargos, na falta de mencionada alteração, na forma que lhe for imputada.

12.2 – O LOCATÁRIO responsabiliza-se pela promoção, antes do início da vigência contratual, junto aos órgãos competentes, acerca de apurações relativas às condições físicas e documentais do imóvel a ser objeto do contrato locatício, para que, desta forma, não haja impedimento ao uso do imóvel. Havendo, no decurso da vigência contratual, constatação de algum empecilho que dificulte ou atrase tal uso na finalidade proposta, de acordo com a sua necessidade, sendo por falta de análise e/ou liberação de documento e, desta forma, gerando custos, caberá ao LOCATÁRIO a obrigação de adequar o imóvel junto ao órgão competente, sendo também responsável por todo o ônus proveniente de tais modificações; porém, para tanto, será necessária a prévia comunicação, por escrito, à administradora. Ressaltando que a existência de algum empecilho ou impedimento à utilização do imóvel para a finalidade desejada não motivarão a rescisão do presente contrato, não podendo ser utilizada em favor do LOCATÁRIO, para fins de descumprimento de suas obrigações contratuais, tais como pagamento de alugueis e encargos acessórios, ou ainda reivindique descontos ou isenções. O LOCADOR estará isento de qualquer responsabilidade advinda de tais problemas, não sendo também obrigados a promover a regularização ou modificação de documento referente ao imóvel, a fim de que este alcance a finalidade a que se dispõe. Ressaltando, ainda, que ficará a critério do LOCADOR deliberar, juntamente com o LOCATÁRIO, acerca da responsabilidade proveniente do acima disposto.

a) – Caso haja solicitações de alterações contratuais por parte do LOCATÁRIO no decorrer da vigência do contrato de locação, será cobrada uma taxa equivalente a 30% (trinta por cento) do valor do aluguel.

12.3 – Dentre as obrigações do LOCADOR, enumeram-se as seguintes:

a) Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina, ou seja, de acordo com o que fora especificado no relatório de vistoria; b) Não dificultar, durante o prazo de vigência do contrato válido de locação, o uso pacífico do imóvel; c) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel; d) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação; e) Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias por esta paga.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Findo o contrato locatício, caberá ao LOCADOR a faculdade de aceitar o imóvel com as alterações expostas na cláusula 11.2, ou, requerer que o LOCATÁRIO devolva-o na forma e no estado em que se encontrava no início da vigência contratual na

hipótese deste contrato ser rescindido antes do início da obra citada neste instrumento, ou após o início da obra com a conclusão da mesma.

13- DA CESSÃO, SUBLOCAÇÃO OU TRANSFERÊNCIA DESTE CONTRATO

13.1 – Ao LOCATÁRIO é vedado ceder, arrendar, transferir o presente contrato, sublocar, emprestar (dar em comodato), repassar o ponto nem as instalações (cobrando luvas) e nem tão pouco usar o espaço para alugar a terceiros como propaganda a exemplo de outdoor ou outro tipo de divulgação, ainda que temporariamente, no todo ou em parte o bem ora locado, sob pena de rescisão imediata de pleno direito deste contrato e aplicação de multa contratual, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, salvo havendo autorização expressa e escrita do LOCADOR. Esta cláusula é extensiva às firmas oriundas de alterações contratuais, sociedades formadas pelo LOCATÁRIO com terceiros ou alterações acionárias no LOCATÁRIO.

13.2 – Se, entretanto, o LOCATÁRIO notificar o LOCADOR de ocorrência de uma das hipóteses prevista no item 13.1 desta cláusula, fica desde já ciente que o eventual silêncio ou a inércia do LOCADOR não traduzirão consentimento tácito.

13.3 – O LOCATÁRIO desde já renuncia expressamente a qualquer direito que possa vir a ter sobre o estabelecimento, correspondente ao ponto comercial.

13.4 - Caso seja vendido, cedido ou transferido o imóvel a qualquer título que seja os herdeiros, sucessores ou cessionários estarão obrigados a respeitar este contrato de locação. Neste caso, o LOCATÁRIO, será comunicado por escrito, por carta protocolada, ou entregue através do Cartório de Títulos e Documentos, sem que isso importe em modificações na forma pactuada nos itens 4, 7 e 8 deste contrato.

14- DA EXTINÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

14.1 - O presente contrato, independentemente de qualquer aviso, notificação, interpelação judicial ou extrajudicial, extinguir-se automaticamente nos seguintes casos:

- a) Entrega das chaves pelo LOCATÁRIO, ou por meio do seu representante legal nomeado pelo mesmo através do contrato, o qual, em qualquer um dos casos, deverá assinar o Termo de Finalização do Contrato de Locação e a Declaração de Desocupação e Entrega de Chaves com Solicitação para Vistorias Finais, ambos instrumentos com firma reconhecida, o que não ensejará quitação dos débitos existentes, pois o resgate destes somente se fará mediante recibo, tampouco liberação das obrigações de reparos finda locação; constatada necessidade de reparos ao imóvel, obriga-se também o LOCATÁRIO, ou seu representante legal, assinar o Termo de Responsabilidade e Recebimento das Chaves para Reparos com firma reconhecida;
- b) Caso fortuito ou de força maior que impeça definitivamente a utilização do imóvel;
- c) Em caso de incêndio, ou qualquer outro acidente de natureza grave que obrigue a reconstrução do imóvel ora locado;
- d) Desapropriação total ou parcial do imóvel no momento em que o poder expropriante imitir-se em sua posse, hipótese em que o LOCATÁRIO não será devido pelo LOCADOR qualquer indenização, reservando-se, entretanto, o direito, se houver, de sua cobrança ao poder expropriante.

PARÁGRAFO ÚNICO – Independente da causa alegada pelo LOCATÁRIO para rescindir o contrato, o mesmo não se eximirá de apuração de eventual responsabilidade.

15- RENOVAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

15.1 – Na eventualidade da renovação do contrato de locação, o mesmo deverá ser formalizado por novo instrumento contratual por escrito, devendo os valores referentes ao

aluguel serem calculados pelo preço de mercado, independentemente de correção monetária ou outro índice governamental.

16- DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL LOCADO E DO ABANDONO

16.1 - Por ocasião da desocupação quando finda a locação, será feita uma vistoria do imóvel locado pelo LOCADOR e/ou seus prepostos, a fim de verificar se o mesmo encontra-se nas condições previstas neste contrato, ou seja, com suas instalações elétricas, hidráulicas e de segurança, bem como todos os seus acessórios, móveis nas condições encontradas ao início do uso, ficando o LOCATÁRIO obrigado à imediata reparação dos estragos verificados ou indenização pelos danos causados, ficando ajustado, ainda, que o LOCADOR não receberá as chaves antes de efetuadas as reparações devidas, ou paga a correspondente indenização, correndo por conta do LOCATÁRIO não só esse ônus como o aluguel e demais encargos até o dia da restituição na forma pactuada até que fiquem plenamente satisfeitas as exigências, inclusive as despesas com a vistoria judicial, se necessária à comprovação da inadimplência perante o contrato, bem como custas e honorários de advogado, na base de 20% sobre o valor da indenização.

16.2 - Para resguardar a integridade do imóvel, bem como preservá-lo contra possível esbulho ou depredação, fica o LOCADOR ou seus representantes legais autorizados a se imitirem na posse do imóvel independente de ação judicial, podendo se necessário o emprego de força para arrombá-lo, desde que fique suficientemente caracterizado o abandono do imóvel.

PARÁGRAFO ÚNICO - Fica caracterizado como abandono a ausência habitual e prolongada do LOCATÁRIO no imóvel e vencidos e não pagos 02 (dois) meses consecutivos de aluguel.

17- DA RESCISÃO ANTECIPADA DESTE CONTRATO

17.1 - O presente contrato será rescindido de pleno direito por infração de qualquer de suas cláusulas, sendo considerada falta grave o não cumprimento das mesmas.

17.2 - No caso de devolução antecipada do imóvel, antes do fim do prazo determinado neste contrato, fica pactuado que o LOCATÁRIO pagará uma multa proporcional ao tempo restante de contrato, equivalente a 03 (três) meses de aluguel, vigente a época da devolução. Neste caso a LOCATÁRIO deverá comunicar sua intenção de rescindir o contrato com antecedência de 30 (trinta) dias, à data prevista para devolução do imóvel.

PARÁGRAFO ÚNICO - A multa prevista nesta cláusula será devida na hipótese de ser decretado o despejo por falta de pagamento de aluguéis e/ou encargos.

18- DOS PROCEDIMENTOS JUDICIAIS OU EXTRAJUDICIAIS

18.1 - Em necessidade de providências judiciais ou extrajudiciais, ficam ajustadas as seguintes regras:

a) - Na hipótese de vir a ser feito o pagamento desses débitos vencidos há mais de 30 (trinta) dias, tendo sido estes cobrados por advogado, mesmo que extrajudicialmente, também arcará a LOCATÁRIO com os honorários advocatícios, na base de 20% sobre o total dos débitos através dos correios com aviso de recebimento ou ainda pelas demais formas previstas no Código Civil, para os fins de direito, sem prejuízo das penalidades previstas.

19- DA LEI DO INQUILINATO (LEI Nº 12.112/2009)

19.1 – Fica declarado desde já, que o presente contrato foi redigido em total acordo com o que determina a Lei N.º 12.112/2009, podendo ainda, ser esta utilizada posteriormente como parâmetro de comparação para suprir possíveis lacunas e falhas, sem prejuízo do que fora até o presente livremente pactuado entre as partes contratantes, de acordo com o princípio do *Pacta sunt servanda*, inserido em nosso ordenamento jurídico.

20- DO FORO DESTE CONTRATO – CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

20.1 - Com renúncia a qualquer outro, por demais favorecido que seja, independentemente do domicílio ou a sede atual ou futura dos contratantes, estes elegem por si e pelos seus herdeiros e sucessores o FORO da Comarca de Recife, Estado de Pernambuco, como único competente para processar e julgar qualquer procedimento que direta ou indiretamente decorram deste contrato.

21- DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

21.1 – O LOCATÁRIO se responsabiliza pelas informações declaradas, comprometendo-se a informar ao LOCADOR, qualquer alteração ou mudança de endereço capaz de prejudicar sua localização, ficando cientes, desde já, que a omissão no fornecimento de tais dados importará no envio de correspondências para os endereços anteriormente fornecidos e, via de consequência, considerar-se-á cumprida a determinação legal.

21.2 - Todas as despesas decorrentes deste contrato, inclusive seu registro, serão da exclusiva e inteira responsabilidade do LOCATÁRIO.

21.3 – Este contrato suplanta qualquer acordo prévio, escrito ou verbal, que tenha sido feito pelas partes com relação aos assuntos aqui contemplados. O presente contrato constitui o acordo integral entre as partes relativamente a tais assuntos.

21.4 – O LOCATÁRIO autoriza a inclusão de seu nome em bancos de dados de proteção ao crédito (SPC, SERASA e etc...), enquanto perdurar a existência de eventual débito decorrente da presente locação, desde que o atraso não ultrapasse 30 (trinta) dias da data do vencimento.

21.5 – Todas as comunicações e avisos previstos neste Contrato deverão ser escritos. Qualquer notificação efetivada em relação a este Contrato por qualquer das Partes será considerada entregue e recebida se disponibilizada pessoalmente, ou em até 5 (cinco) dias úteis após postagem registrada nos Correios, ou por e-mail com confirmação de recebimento e leitura, e endereçada como a seguir:

21.5.1. Se para o LOCADOR:

E-mail: [REDACTED]

Telefone: [REDACTED]

21.5.2. Se para o LOCATÁRIO:

E-mail: gerencia@cro-pe.org.br/thulio gabriel@cro-pe.org.br Telefone: (81) 98835-1215

21.6 - Declaram as partes, já qualificadas e no final assinadas, que aceitam o presente instrumento nos exatos termos e como se acha redigido, por traduzir fielmente as vontades e o que realmente haviam acordado, razão pela qual o presente Instrumento

obriga em todos os seus termos não só as partes ora contratantes, como seus herdeiros e sucessores a qualquer título, devendo ambos fazer o presente negócio sempre bom, firme e valioso em qualquer tempo.

21.7 - E por estarem, assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma com firma reconhecida, na presença de duas testemunhas, que tudo viram ou ciência tiveram, dando tudo por verdadeiro, e desse modo produzir seus jurídicos e legais efeitos, para um só fim de direito.

Recife/PE, 20 de agosto de 2023.

LOCADOR: _____

Raimundo Sales Fleischman
RAIMUNDO SALES FLEISCHMAN
CPF/MF: [REDACTED]

LOCATÁRIO: CONSELHO REGIONAL DE ODONTOLOGIA DE PERNAMBUCO,
Autarquia
Profissional de Direito Público, inscrita no CNPJ: 11.735.263/0001-65, neste ato representado por:

Eduardo Ayrton Cavalcanti Vasconcelos
EDUARDO ARYTON CAVALCANTI VASCONCELOS
CPF/MF: [REDACTED]

TESTEMUNHAS: _____

Vitória Waleska Soares da Silva
VITÓRIA WALESKA SOARES DA
SILVA CPF/MF: [REDACTED]

Thulio Gabriel Cabral de Arruda
THULIO GABRIEL CABRAL DE ARRUDA
CPF/MF: [REDACTED]

8º Tabelionato de Notas do Recife
Ivanildo de Figueiredo Andrade de Oliveira Filho - Tabelião Público
www.tabelionatofigueiredo.com.br

Reconheço a(s) firma(s) por semelhança de
[0319388] - EDUARDO ARYTON CAVALCANTI VASCONCELOS

Selo digital 0073783.XJD07202305.04311

Emolumentos 4,56 TSNR 1,01 FERC 0,50 FERM 0,05 FUNSEG

0,10 ISS 0,25 Total R\$ 6,47

Recife, 18 de Agosto de 2023

FABIANA PEREIRA DE LIMA ATENDENTE NOTARIAL

Consulte Autenticidade em: www.tjpe.jus.br/setodigital