

CONTRATO DE LOCAÇÃO

**CONTRATO PARTICULAR DE
LOCAÇÃO DE IMÓVEL
CELEBRADO ENTRE ORTOCENTER
ORTODONTIA E ORTOPEdia
FACIAL E O CONSELHO
REGIONAL DE ODONTOLOGIA DO
RN, NA FORMA A SEGUIR:**

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Locação de Imóvel, tipo sala comercial, de um lado, **ORTOCENTER ORTODONTIA E ORTOPEdia FACIAL LTDA**, inscrito no **CNPJ: 07.016.941/0001-62**, com endereço à **RUA FREI MIGUELINHO, 434, CENTRO, EDIFÍCIO LUIZ GUIMARÃES**, doravante denominado apenas **LOCADOR**, e de outro, **CONSELHO REGIONAL DE ODONTOLOGIA DO RIO GRANDE DO NORTE** inscrita **CNPJ: 08.430.761/0001-95**, com endereço à **RUA CÔNEGO LEÃO FERNANDES, Nº 619, bairro PETRÓPOLIS, CEP 59.020-060, NATAL-RN**, denominado **LOCATÁRIO** ajustam entre si as seguintes cláusulas e condições.

REPRESENTANTE LEGAL DA ORTOCENTER ORTODONTIA E ORTOPEdia FACIAL LTDA: ANTÔNIO JORGIVAN SOARES LIMA, BRASILEIRO, SOLTEIRO, CIRURGIÃO-DENTISTA, RG: 1.208.176- SSP/RN, CPF: 620.113.834-04.

**REPRESENTANTE LEGAL DO CONSELHO REGIONAL DE ODONTOLOGIA DO RN:
GLÁUCIO DE MORAIS E SILVA, BRASILEIRO, CASADO, CIRURGIÃO-DENTISTA, RG: 592.803- SSP/RN, CPF: 566.092.054-34.**

Cláusula Primeira – Do objeto do contrato

O **LOCADOR** é legítimo proprietário do imóvel do tipo sala comercial, localizado à **RUA FREI MIGUELINHO, Nº 434, SALA 03, bairro CENTRO, Mossoró-RN**. O imóvel objeto deste contrato possui **UMA SALA COMERCIAL, COM ÁREA DE 35 M²**.



Cláusula segunda – Da utilização do imóvel

A presente locação destina-se ao uso do imóvel para fins **COMERCIAIS** mais precisamente **A DELEGACIA REGIONAL DO CONSELHO REGIONAL DE ODONTOLOGIA DO RIO GRANDE DO NORTE**.

Cláusula terceira – Do prazo de locação

O prazo de duração deste contrato será de **UM ANO (12 MESES)**, com termo inicial a contar do dia **1º de Novembro de 2017**, e termo final no dia **31 de Outubro de 2018**, data esta que será usada com base para o **LOCATÁRIO** comunicar ao **LOCADOR**, oficialmente, a sua decisão por renovar ou rescindir o presente contrato, restando renovado tacitamente caso as partes não apresentem suas intenções de rescisão contratual com pelo menos 30 dias de antecedência ao vencimento do presente instrumento contratual.

Cláusula Quarta – Do valor do aluguel e Da obrigação do locatário.

O aluguel convencionado será correspondente a **RS 1.300,00 (HUM MIL E TREZENTOS REAIS)**.

O **LOCATÁRIO** fica obrigado a pagar ao **LOCADOR**, até o 5º dia útil do mês respectivo, mediante **EMISSÃO E BOLETO BANCÁRIO DE COMPENSAÇÃO NACIONAL**.

Cláusula Quinta – Do reajuste

O aluguel previsto na Cláusula Quarta supra, será reajustado anualmente, com base **EM COMUM ACORDO ENTRE AS PARTES À ÉPOCA DO REAJUSTE**, não excedendo o índice de reajuste para aluguéis determinado pelo **Governo Federal**.

Cláusula Sexta – Do Inadimplemento

Ultrapassado o prazo acima estabelecido sem que o **LOCATÁRIO** tenha efetuado o pagamento do aluguel, estará este, independente de quaisquer formalidades judiciais e extrajudiciais, automaticamente constituído em mora, ocasião em que para purgá-la, deverá pagar o valor integral acrescido de multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) para cada mês, ou fração, equivalente a 0,33% (zero vírgula trinta e três por cento) ao dia.



Cláusula Sétima – Da prorrogação do contrato

O presente instrumento poderá ser renovado quando estiverem configuradas materialmente as determinações contidas nos artigos 51 da Lei 8.245/91 (Lei do inquilinato), com as exceções contidas no artigo 52 do mesmo diploma legal.

Parágrafo Primeiro – Havendo disposição na renovação contratual, os contratantes elaborarão, previamente, novo instrumento contratual, antes do término da vigência deste instrumento, podendo ser por simples termo aditivo, a integrar o presente contrato.

Parágrafo Segundo – Caso o **LOCATÁRIO** permaneça no imóvel por mais de 30 (trinta) dias, após a vigência deste termo, sem que tenha sido cumprida exigência contida no parágrafo anterior, e havendo interesse em renovar o contrato, em oposição do **LOCADOR**, restará presumida a prorrogação deste instrumento, conservados os mesmos direitos e obrigações.

Cláusula Oitava – Das Demais Obrigações

Parágrafo Único – As edificações estruturais ficarão definitivamente incorporadas ao imóvel, sendo permitido o **LOCATÁRIO** a proceder com a remoção de todos e quaisquer bens móveis que componham as instalações.

Cláusula Nona – Das determinações de Ordem Pública

No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o **LOCADOR** desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado ao **LOCATÁRIO** a faculdade de pleitear do poder desapropriante a indenização a que por ventura tiver direito.

Cláusula Décima – Do Direito de Posse

O imóvel locado destina-se exclusivamente ao funcionamento da sede do **LOCATÁRIO**, ficando acordado desde já a proibição total da sublocação, importando o descumprimento de qualquer das Cláusulas do presente contrato, na sua rescisão de pleno direito, independente de interpelação judicial ou extrajudicial, ficando a parte infratora obrigada ao pagamento de multa e importância correspondente a três (03) vezes o valor mensal do aluguel vigente à época da infração, sem prejuízo de outras responsabilidades, direitos e ações, afora as combinações legais.

Parágrafo Único – Poderá haver sublocação pelo **LOCATÁRIO**, desde que previamente anuída pelo **LOCADOR**, que de livre e espontânea vontade anuirá com a cessão dos direitos e obrigações deste contrato.



Cláusula Décima Primeira – Do direito de preferência

No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, ao **LOCATÁRIO** tem preferência para adquirir os imóveis locados, em igualdade de condições com terceiros, devendo o **LOCADOR** dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca, conforme dispõe o artigo 27 da Lei do Inquilinato N° 8.245/91.

Parágrafo Primeiro: A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

Parágrafo Segundo: O direito de preferência do **LOCATÁRIO** caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de trinta dias.

Parágrafo Terceiro: Ocorrendo aceitação da proposta, pelo **LOCATÁRIO**, a posterior desistência do negócio pelo **LOCADOR** acarreta, a esta, responsabilidade pelos prejuízos ocasionados, inclusive lucros cessantes.

Parágrafo Quarto: Havendo transferência da propriedade dos imóveis, objeto da presente locação, pelo proprietário, ora **LOCADOR**, independentemente da forma em que seja realizada (venda, doação, troca, etc.), ficará o adquirente obrigado nas disposições contidas neste termo, respeitada a vigência contratual.

Cláusula Décima Segunda – Das condições gerais

O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo.

Parágrafo Primeiro – os direitos e obrigações decorrentes deste contrato se transmitem naturalmente aos sucessores e herdeiros das partes, ficando estabelecido que nenhuma cessão ou transferência feita intencionalmente por uma das partes terá validade se antes não for formalmente aceita pela outra.

Parágrafo Segundo – A abstenção eventual pelas partes do exercício de quaisquer direitos decorrentes deste contrato não será considerada novação ou renúncia definitiva.



Cláusula Décima Terceira – Da rescisão

O **LOCATÁRIO** poderá rescindir o contrato por deliberação própria, independentemente da anuência do **LOCADOR**, sem incidência de cláusula penal ou multa rescisória, desde que haja comunicação prévia a esta última, num prazo mínimo de **30 (trinta) dias**.

Parágrafo Primeiro – Não obedecendo a Cláusula Anterior, incidirá o **LOCATÁRIO** em multa rescisória na importância correspondente a três (03) vezes o valor mensal do aluguel vigente à época da infração.

Parágrafo Segundo – Ocorrerá ainda, a rescisão do presente contrato, independente de qualquer comunicação prévia ou indenização, nas hipóteses de desapropriação do imóvel pelo Poder Público ou por inadimplemento de qualquer uma das cláusulas contratuais.

Cláusula Décima Quarta – Do Foro

As partes contraentes elegem o foro da Comarca de Mossoró, Rio Grande do Norte, renunciando, de logo, a qualquer outro por mais privilegiado que seja ou venha a ser, para dirimir as dúvidas suscitadas ou o inadimplemento das condições aqui pactuadas.

E por estarem justas e contratadas, assinam as partes o presente Contrato em duas (02) vias de igual teor e forma, na presença de duas (02) testemunhas, para que produza seus legais e jurídicos efeitos.

Mossoró/RN, 1º de Novembro de 2017.

Antonio Pizum Soares Jr

ORTOCENTER ORTODONTIA

CNPJ: 07.016.941/0001-62

LOCADOR

aféres
CONSELHO REGIONAL DE ODONTOLOGIA RN

CNPJ : 08.430.761/0001-95

LOCATÁRIO

Elaine de Andrade Marques Lima
ELAINE DE ANDRADE MARQUELIMA

TESTEMUNHA

CPF: 202.302.574-53

Maria Analúcia da Silva
MARIA ANALÚCIA DA SILVA

TESTEMUNHA

CPF: 913.610.604-68