



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Contrato particular de Locação de imóvel celebrado entre a ORTOCENTER ORTODONTIA E ORTOPEDIA FACIAL LTDA 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**, inscrita no CNPJ 07.016.941/0001-62, com endereço à AV. DIX-NEUF ROSADO, Nº 20, CENTRO, MOSSORÓ/RN, doravante denominado apenas **LOCADOR**, e de outro, **CONSELHO REGIONAL DE ODONTOLOGIA DO RIO GRANDE DO NORTE** inscrito no 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, CIRURGIÃO-DENTISTA, RG: 1.208.176/SSP-RN, CPF: 620.113.834-04.

REPRESENTANTE LEGAL DO CONSELHO REGIONAL DE ODONTOLOGIA DO RIO GRANDE DO NORTE: GLÁUCIO DE MORAIS E SILVA, BRASILEIRO, 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, 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 fim **INSTITUCIONAL**, no atendimento aos profissionais das categorias odontológicas regularmente inscritas no **CRO-RN**, e para o atendimento à sociedade, mais precisamente para as instalações da **DELEGACIA REGIONAL DO CONSELHO REGIONAL DE ODONTOLOGIA DO RIO GRANDE DO NORTE – CRO-RN**.

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 2020**, e termo final no dia **31 de outubro de 2021**, data esta que será usada com base para o **LOCATÁRIO** comunicar ao **LOCADOR**, oficialmente, a sua decisão por renovar ou rescindir o presente contrato, cuja pronúncia deverá se dar com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência ao vencimento do presente instrumento contratual.

Cláusula Quarta – Do valor do aluguel

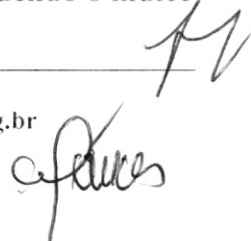
O aluguel convencionado, corrigido pelo índice do IGPM, conforme comunicação oficial datada de 13.10.2020, será correspondente a **R\$ 1.730,00 (HUM MIL, SETECENTOS E TRINTA REAIS)**, ficando o **LOCATÁRIO** obrigado a pagar ao **LOCADOR**, até o 5º dia do mês respectivo, mediante boleto bancário em nome do **LOCADOR**.

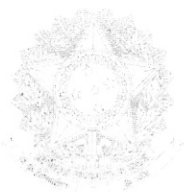
Cláusula Quinta – Das despesas / Dotação orçamentária

As despesas com o presente contrato correrão pela seguinte dotação orçamentária:
6.2.2.1.1.01.04.04.004.006.

Cláusula Sexta – 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 (IGPM).





Cláusula Sétima – 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 0,03% (zero vírgula zero três por cento) ao dia.

Cláusula Oitava – Da prorrogação do contrato

O presente instrumento poderá ser renovado quando estiver configurado 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, se assim desejar, 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 Nona – Das Demais Obrigações

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

Parágrafo Segundo – Do Condomínio.

- a) O valor do condomínio pactuado entre as partes é de R\$ 450,00 (quatrocentos reais), que deverá ser pago juntamente com o valor do aluguel, mensalmente, através de fatura de compensação bancária, compreendendo os seguintes serviços oferecidos pelo **LOCADOR**, como também ficando responsável o mesmo **LOCADOR** pelos pagamentos de tarifas/impostos, tais quais: limpeza regular da sala comercial (semanalmente), serviço de

Internet por fibra óptica de no mínimo 10Mbps, oferta de água potável e serviços de esgotamento sanitário e valores de IPTU e Taxa de Limpeza Pública (TLP).

- b) O possível reajuste do valor do condomínio deverá ser comunicado ao Conselho Regional de Odontologia do RN, tudo mediante demonstração por parte do **LOCADOR**, apresentando as razões para tal dentro de até 30 (trinta) dias da ocorrência do fato gerador, em razão de alterações nos valores dos serviços oferecidos ao **LOCATÁRIO**, conforme descritos na alínea 'a' deste mesmo parágrafo.

Cláusula Décima – 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 Primeira – 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.

Cláusula Décima Segunda – 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, Lei Federal Nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

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 Terceira – 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 Quarta – 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 Quinta – 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, 30 de outubro de 2020.

Antonio Fergiven Soares Lima

ORTOCENTER ORTODONTIA E ORTOPEDIA
CNPJ: 07.016.941/0001-62
LOCADOR

[Assinatura]

CONSELHO REGIONAL DE ODONTOLOGIA RN
CNPJ: 08.430.761/0001-95
LOCATÁRIO

[Assinatura]

DAMIÃO DA SILVA ROCHA
TESTEMUNHA
CPF: 837.457.504-20

[Assinatura]

ELAINE DE ANDRADE MARQUES LIMA
TESTEMUNHA
CPF: 202.302.574-53