

## 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 2021**, e termo final no dia **31 de outubro de 2022**, 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 dá 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 01.10.2021, será correspondente a **R\$ 2.090,00 (DOIS MIL E NOVENTA 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 componham as instalações.

**Parágrafo Segundo** – Do Condomínio.

- a) O valor do condomínio pactuado entre as partes é de R\$ 500,00 (quinhentos 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.

*faixes*      *JV*

**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, 1º de novembro de 2021.**



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



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



**DAMIÃO DA SILVA ROCHA**  
**TESTEMUNHA**  
**CPF: 837.457.504-20**

**ELAINE DE ANDRADE MARQUES LIMA**  
**TESTEMUNHA**  
**CPF: 202.302.574-53**