

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS COMERCIAIS QUE ENTRE SI FAZEM AS PARTES ADIANTE QUALIFICADAS NA FORMA ABAIXO

Art. 1º – DAS PARTES CONTRATANTES:

Os signatários que contratam nas qualidades indicadas, devidamente qualificados e identificados nos itens I e II do presente artigo, têm justos, contratados e perfeitamente convencionado a presente locação de imóvel para fins comerciais, mediante as seguintes cláusulas e condições:

I – LOCADOR(A):

EMPRESARIAL LUIZ ALFREDO LTDA, inscrito no CNPJ de Nº: 15.465.858/0001-07, representada pelos sócios **CARLOS HENRIQUE FREIRE PEREIRA**, brasileiro, casado, empresário, inscrita no CPF: 022.591.694-06 e RG: 1526014 – SSP/AL, residente e domiciliado na Rua Roberto Barros de Oliveira, nº 235 – Verdes Campos, CEP: 57303-060, Arapiraca/AL. Telefone: (82) 99926-5012 e **JOÃO PAULO MOREIRA DE LIMA**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF: 073.981.444-31 e RG: 2118610 – SSP/AL, residente e domiciliado na Rua Adelido Nepomuceno Marques, nº 304 – Nova Esperança, Arapiraca/AL. Email: empresarialuizalfredo@gmail.com

II – LOCATÁRIO(A):

CONSELHO REGIONAL DE PSICOLOGIA, devidamente registrada no CNPJ: 01.599.089/0001-17, com sede na Cidade de Maceió, na Rua Coronel Murilo Otavio de Barros, Nº139, Bairro Gruta de Lourdes, CEP: 57.052-401, neste ato representado por Sr. **LEONARDO TENORIO LINS PEDROSA**, brasileiro, psicólogo, portador da Cédula de Identidade RG nº 2000001111218 SSP-AL e inscrito no CPF sob nº 058.357.694-07, residente e domiciliado na Avenida Governador Lamenha Filho, Aptoº 302, Bairro Absibto Feitosa, CEP: 57.043-000. Tel.: +55 (11) 94274-8255.

Art. 2º – DO OBJETO DO CONTRATO:

I – O objeto do presente negócio jurídico, é a locação de um imóvel comercial localizado na Avenida Deputada Ceci Cunha, Nº641, sala Nº09– Empresarial Luiz Alfredo, Bairro Novo Horizonte, CEP: 57.313-210, Arapiraca/AL.

Parágrafo único. A presente locação destina-se especificamente para instalação de sede de conselho regional de psicologia, não podendo o LOCATÁRIO alterar a atividade comercial, sendo qualquer alteração expressamente vedada.

Art. 3º – DO PRAZO DE LOCAÇÃO:

I – O prazo da presente locação é de **24 (vinte e quatro) meses**, começando no dia 14 (quatorze) de setembro de 2023 e terminando, conseqüentemente, no dia 13 (treze) de setembro de 2025.

Art. 4º – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO:

I – O valor mensal da locação, será de **R\$ 1.700,00 (um mil e setessentos reais)**, já incluso água e condomínio, ficando o proprietário responsável por tais pagamentos.

II – O valor indicado no item anteriores deverá ser pago até o dia **15 (quinze)** de cada mês por meio de Transferência Bancária para Banco: Sicredi, Agência:2205, Conta Cooperativa: 93468-2, com Titular: João Paulo Moreira de Lima, CPF de nº: 073.981.444-31.

III – Ocorrendo atraso no pagamento do valor mensal da locação, além deste, será devido multa de 10% (dez por cento) calculada sobre o valor do aluguel, além de juros moratórios na ordem de 0,033% (zero vírgula zero trinta e três pontos percentuais) ao dia, independentemente de aviso ou notificação.

IV– Se o atraso perdurar após o 15º(décimo quinto) dia subsequente ao período vencido, serão remetidos aos Serviços Jurídicos, ficando o(a) Locatário(a), independentemente da propositura de competente ação judicial, sujeito(a) às combinações do item III supra, mais despesas judiciais e /ou administrativa e honorários advocatícios razão de VINTE POR CENTO 20% sobre o montante devido, além da correção monetária para os aluguéis que ultrapassarem mais de 30 (trinta) dias de atraso, com fundamento no art. 408 do Código Civil Brasileiro, bem como será considerado rescindido o presente contrato de pleno direito.

V – Será pago a importância de **R\$ 1.700,00 (um mil e setessentos reais)** no momento da assinatura do presente termo mediante recibo referente a antecipação do último mês de locação, devendo ser devolvido caso não exista avaria ou atraso no pagamento de aluguel no momento da entrega do imóvel.

Art. 5º – DO REAJUSTE:

I – O valor do aluguel será reajustado anualmente através do IGPM/FGV, ou outro índice financeiro que venha a substituí-lo em caso de extinção, conforme acordado pelas partes, seguindo todos os reajustes o mesmo critério se prorrogado por prazo indeterminado.

Art. 6º – DOS ENCARGOS:

I – Será de responsabilidade do(a) **LOCADOR(A)** o pagamento de todos os tributos e/ou contribuições de quaisquer natureza, bem como seus acréscimos punitivos que incidam ou venham a incidir sobre o **IMÓVEL**, de consumo de água e outras taxas instituídas pelos poderes públicos.

II - As despesas de IPTU e consumo de energia elétrica e da unidade serão contabilizadas individualmente e de responsabilidade do **LOCATÁRIO(A)**, devendo este providenciar a transferência da titularidade junto às prestadoras de serviço público para seu nome, sob pena de inadimplemento contratual sujeito às sanções e/ou encargos previstos pela mora.

III – O(A) LOCATÁRIO(A) entregará na oportunidade do pagamento do aluguel todos os comprovantes do encargo referido no inciso anterior. A não entrega de tais comprovantes na forma aqui estabelecida, autoriza o(a) **LOCADOR(A)** a recusar o recebimento do aluguel.

Art. 7º – DA CONSERVAÇÃO:

I – O(A) LOCATÁRIO(A) obriga-se, finda a locação, a entregar o **IMÓVEL** e seus acessórios nas mesmas condições de limpeza, conservação e características arquitetônicas, em que recebeu e mais as benfeitorias que realizarem, sejam de que naturezas forem, ressalvadas as depreciações decorrentes do uso natural e correto dos mesmos, de modo a poder ser imediatamente ocupado por terceiros, sem que o(a) **LOCADOR(A)** seja obrigada a indenizar as ditas benfeitorias.

II – Não será permitida a realização de qualquer benfeitoria, ainda que útil ou necessária, ou a mudança das portas e janelas, da cor, ou qualquer outra alteração das paredes externas ou internas do imóvel, a furação de paredes, bem como construção de anexos sem o prévio conhecimento e autorização por escrito do(a) **LOCADOR(A)**.

Art. 8º – O(A) LOCATÁRIO(A) compromete-se a:

I – Encaminhar ao (a) **LOCADOR(A)** todas as notificações, avisos ou intimações dos poderes públicos, bem como toda correspondência que for entregue em nome do(a) **LOCADOR(A)** no **IMÓVEL**, sob pena de responder pelas multas, correção monetária e penalidades decorrente do atraso no pagamento ou satisfação no cumprimento de determinações nelas contidas.

II – Informar o endereço do (a) **LOCADOR (A)** às pessoas encarregadas de fazer intimações e citações originadas dos poderes públicos.

III – Facultar ao (a) **LOCADOR (A)**, examinar e vistoriar o **IMÓVEL** locado quando entender conveniente.

IV – Manter o **IMÓVEL**, e todas as suas instalações às suas custas, solicitando, de imediato, qualquer conserto, reparo e substituições necessárias, utilizando sempre matérias iguais aos existentes no **IMÓVEL**, com o objetivo de mantê-lo nas condições em que recebeu, sem direito a retenção ou indenização por tais benfeitorias que ficarão desde logo incorporadas ao **IMÓVEL**.

V – Satisfazer, de imediato, todas as notificações ou intimações expedidas por órgãos públicos da administração direta ou indireta, decorrente de atos, ações ou omissões de sua responsabilidade.

VI – Não perturbar o bom convívio com os outros moradores e comerciantes vizinhos, não utilizando som alto, bem como fazer qualquer outro ato que venha a incomodar a paz e o sossego dos moradores e comerciantes vizinhos.

VII – Não criar animais de estimação nas unidades, a não ser acordado com o(a) **LOCADOR(A)**.

VIII – O (A) LOCATÁRIO (A) deverá respeitar a moralidade, os bons costumes e o sossego da vizinhança, não podendo o imóvel ser utilizado para fins diversos do mencionado do art. 2º, parágrafo único, deste contrato, sob pena de despejo.

IX – Não armazenar no imóvel artigos explosivos ou inflamáveis, além de qualquer outro que comprometam a segurança.

X – Obter alvará de funcionamento do estabelecimento, além de qualquer outro alvará necessário para regular funcionamento das atividades, segundo sua atividade comercial, junto à autoridade pública competente.

Art. 9º DA SUBLOCAÇÃO:

I – É expressamente proibido o(a) LOCATÁRIO(A) a Cessão da Locação, a sublocação e o empréstimo, sejam totais ou parciais, a que título for, não se presumindo consentimento a simples demora do(a) LOCADOR(A) em o manifestar formalmente a sua posição.

Art. 10 – DA EXTINÇÃO DO CONTRATO:

I – O presente contrato considerar-se-á rescindido automaticamente sem necessidade de interpelação judicial ou extrajudicial nos seguintes casos:

a) Infração de qualquer das cláusulas contratuais;

b) Qualquer fato de força maior que acarrete o impedimento de uso total ou parcial do IMÓVEL, inclusive desapropriação total ou parcial, exonerando o(a) LOCADOR(A) das obrigações deste contrato, não cabendo ao(a) LOCATÁRIO(A) haver do(a) LOCADOR(A) qualquer indenização;

c) Na ocorrência de desastre desencadeado por forças da natureza, tais como faíscas elétricas, inundações, desabamentos, abalos sísmicos, bem como acidentes motivados por terceiros, roubos e incêndios não acarretarão responsabilidades ao(a) LOCADOR(A) pelos danos materiais ou pessoais com relação aos pertences e haveres assim como a segurança pessoal dos que estiverem no imóvel locado.

II – A existência destes ou de outros fatores será motivo de rescisão de pleno direito deste contrato, podendo continuar em vigor se as partes acordarem, e o imóvel estiver útil a seus fins.

Art. 11 – DA ENTREGA DO IMÓVEL:

I – Na entrega do imóvel, findo o prazo de locação:

a) Verificando-se infração pelo(a) LOCATÁRIO(A) de quaisquer das cláusulas que compõem o presente contrato, e que o IMÓVEL necessite de algum reparo ou conserto, ficará o(a) LOCATÁRIO(A) pagando o valor mensal da locação até a solução da pendência.

b) As obrigações e responsabilidades assumidas pelo(a) **LOCATÁRIO(A)** neste contrato persistirão além do termo final da locação, até a efetiva devolução do imóvel, que apenas se provará através de devolução assinadas pelas partes.

Art. 12 – DA RENOVAÇÃO:

I – O presente contrato poderá ser renovado desde que a parte interessada notifique a outra parte, com antecedência não inferior a 60 (sessenta) dias.

II – A falta de notificação considerar-se-á como desinteresse para a continuação do presente contrato, devendo o(a) **LOCATÁRIO(A)** entregar as chaves do **IMÓVEL** impreterivelmente no dia do término do contrato.

Art. 13 – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:

I - O **LOCADOR**, em qualquer tempo, poderá alienar o imóvel, mesmo durante a vigência do contrato de locação e, por via de consequência, ceder os direitos contidos no contrato.

II - O **LOCADOR** deverá notificar o **LOCATÁRIO** para que este possa exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições em que for oferecido a terceiros, devendo o **LOCATÁRIO** responder a notificação, de maneira inequívoca, no prazo de 30 (trinta) dias, sendo que, esta resposta deverá ocorrer de forma expressa.

III - Não havendo interesse na aquisição do imóvel pelo **LOCATÁRIO**, este deverá permitir que interessados na compra façam visitas em dias e horários a serem combinados entre **LOCATÁRIO** e **ADMINISTRADOR / LOCADOR**.

Art. 14 – DA PUNIÇÃO ÀS INFRAÇÕES CONTRATUAIS:

I – Em caso de rescisão contratual, as partes concordam que seja notificada a outra parte, com antecedência não inferior a 60 (sessenta) dias.

Art. 15 – DA SUCESSÃO:

I – O presente contrato obriga não só as partes contratantes, mas, igualmente, seus herdeiros e sucessores, que cumprirão integralmente este contrato até seu término.

Art. 16 – DO ABANDONO:

I – Para resguardar a integridade do Imóvel bem como preservá-lo contra possível esbulho ou depredação, fica o (a) Locador (a) ou sua Administradora autorizados a se imitirem na posse do imóvel independentemente de Ação Judicial, desde que fique suficientemente caracterizado o abandono.

II – Fica caracterizado como abandono a ausência do(a) Locatário(a) no imóvel vencidos ou, ainda, quando não pagos 02(dois) meses consecutivos de aluguel.

III – Também caracteriza abandono a **Cessão da Locação, a sublocação e o empréstimo, sejam totais ou parciais, a que título for.**

IV – Nenhuma intimação do Serviço Sanitário será motivo para o (a) Locatário (a), abandonar o imóvel ou pedir a rescisão deste Contrato, salvo se por vistoria Judicial ficar apurado a ameaça de ruína ou desabamento, quando então ficara este Contrato de Locação rescindido de pleno direito.

Art. 17 – DO FORO:

I – Para todas as ações que possam advir do presente contrato, fica eleito o Foro da Comarca de Arapiraca, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento contratual em 2 (duas) vias de igual teor e forma na presença de duas testemunhas para que se produzam seus jurídicos e legais efeitos.

Arapiraca, 14 de Setembro de 2023

2º Ofício

CARLOS HENRIQUE FREIRE PEREIRA
CPF: 022.591.694-06

2º Ofício

JOÃO PAULO MOREIRA DE LIMA
CPF: 073.981.444-31

LEONARDO TENÓRIO LINS PEDROSA
CPF: 058.357.694-07

1ª TESTEMUNHA

CPF: 008.662.894-10

2ª TESTEMUNHA

CPF: 173.917.584-00



Cartório do 2º Ofício de Notas e de Protestos
Rua Prof. Domingos Rodrigues, 41, Arapiraca-AL - Tel: (82) 35211414
José Antonio Veras Sousa Filho - Tabelião



Reconheço por semelhança as firmas indicadas de: **CARLOS HENRIQUE FREIRE PEREIRA, JOÃO PAULO MOREIRA DE LIMA** que conferem c/ o padrão reg. nesta serventia. Dou fé.

Total: R\$ 8,78

Arapiraca, 22/09/2023 - 14:42:23
José Antonio Veras Sousa Filho (Tabelião)
Doc. Solicitante: ***591.694-06

Selo Digital de Autenticação, reconhecimento de firma e distribuição de cópia AEC91795-CBLR e AEC91796-89PH
Confira os dados do selo em <https://selo1.trf4.jus.br>

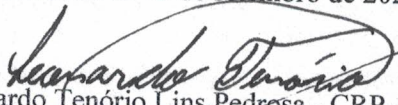
TERMO ADITIVO DO CONTRATO DE ALUGUEL N.º 005/2023

Por este instrumento particular de aditivo contratual as partes **Locador: EMPRESARIAL LUÍS ALFREDO LTDA**, inscrito no CNPJ n. 15.465.858/0001-07, representada pelos sócios **CARLOS HENRIQUE FREIRE PEREIRA**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF n. 022.591.694-06 e RG n. 1526014 SSP/AL, telefone (82) 99926-5012, residente e domiciliado na Rua Roberto Barros de Oliveira, n. 235- Verdes Campos, CEP: 57.303-060, Arapiraca/AL e **JOÃO PAULO MOREIRA DE LIMA**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF n. 073.981.444-31 e RG n. 2118610 SSP/AL, residente e domiciliado na Rua Aldeído Nepomuceno Marques, n. 304 - Nova Esperança, Arapiraca/AL. E-mail: empresarialuizalfredo@gmail.com. E como **Locatário: CONSELHO REGIONAL DE PSICOLOGIA**, devidamente registrada no CNPJ 01.599.089/0001-17 com sede na cidade de Maceió, na Rua Coronel Murilo Otávio de Barros, 139, Gruta de Lourdes, CEP 57.052-401 neste ato representado pelo senhor **LEONARDO TENÓRIO LINS PEDROSA**, brasileiro, psicólogo, inscrito no CPF n. 058.357.694-07 e RG n. 2000001111218 SSP-AL, telefone (82) 98818-7665, residente e domiciliado na Av. Governador Lamemha Filho, apt. 302, bairro Absinto, Feitosa, CEP 57.043-000, ajustar o que segue:

- 1- O contrato de locação COMERCIAL firmado entre as partes acima identificadas, iniciou-se na data de **14.09.2023**, com prazo determinado de **24 meses** com término em **13.09.2025**, reajustando-se anualmente em conformidade com a variação do IGPM, ou outro índice criado pelo Governo Federal, pelo mesmo prazo;
- 2- De comum acordo entre todos, ajustam o reajuste do presente contrato de locação estabelecendo novo valor do aluguel por mais **12 (doze meses)** com término em **15.09.2025**.
- 3- As partes estabelecem que o valor do aluguel, passa a ser de **R\$ 1.777,01 (um mil setecentos e setenta e sete reais e um centavos)**, mantendo o reajuste anual pelo índice de referência, IGP-M, como regulador do presente aluguel, tendo o acumulado dos últimos **12 (doze) meses** de **4,53%**. Mantem-se as demais cláusulas do contrato.
- 4- Fica acordado ainda que no aluguel referente ao mês de novembro/24, haverá o pagamento adicional do valor de R\$ 717,83 (setecentos e dezessete reais e oitenta e três centavos).

Por estarem todos de comum acordo, assinam o presente em 2 (duas) vias de igual teor.

Maceió/AL 13 de setembro de 2024.


Leonardo Tenório Lins Pedrosa - CRP-15/3023
Locatário (Conselheiro Presidente)



Carlos Henrique Freire Pereira
CPF n. 022.591.694-06

Locador

TESTEMUNHAS

1. NOME: Cristiano Caldeira CPF: 815.603.704-91
2. NOME: Jefferson Renato Marinho Neto CPF: 014.517.624-02

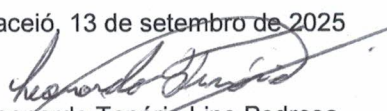
SEGUNDO TERMO ADITIVO AO CONTRATO Nº 005/2023

Por este instrumento particular de aditivo contratual as partes **Locador:** EMPRESARIAL LUIS ALFREDO LTDA., inscrito no CNPJ: 15.465.858/0001-07, representado pelos sócios CARLOS HENRIQUE FREIRE PEREIRA, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF: 022.591.694-06 e RG: 1526014SSP/AL, telefone (82) 99926-5012, residente e domiciliado na Rua Roberto Barros de Oliveira, 235 – Verdes Campos, CEP:57303-060, Arapiraca/AL e JOÃO PAULO MOREIRA DE LIMA, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF:073.981.444-31 e RG: 2118610 – SSP/AL, residente e domiciliado na Rua Adeildo Nepomuceno Marques, 304 – Nova Esperança, Arapiraca/AL, E-mail: empresarialluizalfredo@gmail.com e como **Locatário:** CONSELHO REGIONAL DE PSICOLOGIA – 15ª REGIÃO, devidamente registrado no CNPJ: 01.599.089/0001-17, com sede na cidade de Maceió, na Rua Coronel Murilo Otávio de Barros, 139 – Gruta de Lourdes, CEP: 57052-401, neste ato representado pelo Conselheiro Presidente senhor LEONARDO TENÓRIO LINS PEDROSA, brasileiro, psicólogo, inscrito no CPF: 058.357.694-07, RG: 2000001111218 SSP/AL, telefone (82) 98818-7665, residente e domiciliado na Av. Governador Lamenha Filho, apto: 302, Bloco Brionia, Conjunto Artemisia, Feitosa, Maceió/AL, CEP: 57043-000, e de acordo com o que consta do Processo nº 0720/2025, ajustar o que segue:

- 1 – O contrato de LOCAÇÃO COMERCIAL firmado entre as partes acima identificadas, iniciou-se na data de **14.09.2023** com prazo determinado de **24 meses** com término em **13.09.2025**, Reajustando-se anualmente em conformidade com a variação do IGPM, ou outro índice criado pelo Governo Federal, pelo mesmo prazo;
- 2 – De comum acordo entre todos, ajustam o reajuste do presente contrato de locação, estabelecendo novo valor do aluguel por mais 12 (doze) meses com término em 15.09.2026.
- 3 - As partes estabelecem que o valor do aluguel, passa a ser de **R\$ 1.830,85 (um mil, oitocentos e trinta reais e oitenta e cinco centavos)**, mantendo o reajuste anual pelo índice de referência, IGP-M, como regulador do presente aluguel, tendo o acumulado dos últimos **12 (doze) meses** de 3,03%. Mantem-se as demais cláusulas do contrato.
- 4 – Fica acordado ainda que no aluguel referente ao mês de novembro/25, haverá o pagamento adicional do valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais).

Por estarem todos de comum acordo, assinam o presente em 2 (duas) vias de igual teor.

Maceió, 13 de setembro de 2025

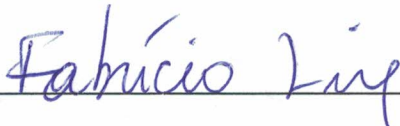

Leonardo Tenório Lins Pedrosa
CRP/15 – 3023

Locatário (Conselheiro Presidente)


Carlos Henrique Freire Pereira
CPF: 022.591.694-06

TESTEMUNHAS:

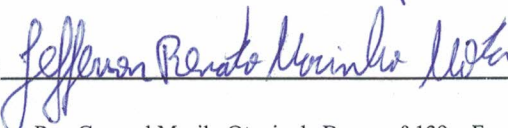
NOME:



C.P.F.:



NOME:



C.P.F.:

