
CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PARA FIM EXCLUSIVAMENTE COMERCIAL

LOCADOR (A): João Eudes Lima Leão

LOCATARIO (A): Conselho Regional de Psicologia da Décima Primeira Região

IMÓVEL: Rua Dom Expedito Lopes, 2604 - Dionísio Torres

ALUGUEL MENSAL INICIAL: R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)

DIA DE VCTO ALUGUEL: 30

INÍCIO DA LOCAÇÃO: 15/02/2016

TÉRMINO DA LOCAÇÃO: 15/02/2017

Garantia: sem garantia

CLÁUSULA PRIMEIRA. LOCADOR(A) - João Eudes Lima Leão, brasileiro, casado, aposentado, inscrito no CPF/MF sob o nº 001.867.083-00, domiciliado nesta capital, neste ato representado(a) por sua bastante procuradora **DOMINUS Imobiliária e Corretora de Seguros Ltda.**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob o nº 04.986.336/0001-26 e no CRECI sob o nº 8682-J na pessoa do sócio administrador João Paulo Pinto Lima, brasileiro, casado, inscrito no CPF/MF sob o nº 879.793.573-53, domiciliado nesta capital.

CLÁUSULA SEGUNDA. LOCATÁRIO(A) - Conselho Regional de Psicologia da Décima Primeira Região, Autarquia Pública Federal, inscrita no CNPJ sob o nº 37.115.324/0001-38, neste ato representado por seu presidente o senhor **Aluísio Ferreira de Lima**, brasileiro, casado, psicólogo, portado do RG 22523113-X SSP/SP e CPF 192.671.648-56, domiciliado nesta Capital, onde igualmente reside na Rua João Araripe, 30 apto 406 - Fátima.

CLÁUSULA TERCEIRA. OBJETO DA LOCAÇÃO - O imóvel situado na Rua Dom Expedito Lopes, 2604 - Dionísio Torres.

CLÁUSULA QUARTA. PRAZO DA LOCAÇÃO - O prazo da presente locação será de 12(doze) meses a iniciar-se no dia 01/02/2016, terminando em 01/02/2017, podendo ser rescindindo a qualquer tempo, com observância do que prevê o § 4º, da Cláusula Quinta.

CLÁUSULA QUINTA. RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL - Findo o prazo da locação ora estabelecida, ou rescindida a locação por qualquer motivo, será o imóvel restituído ao(a) LOCADOR(A), em condições de ser imediatamente habitado, com as quitações de luz e força, água e esgoto, imposto predial e demais encargos de responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A), obedecido o disposto no § 1º desta cláusula.

§1º. Objetivando o cumprimento do disposto no "caput" desta cláusula, o(a) LOCATÁRIO(A) obriga-se a bem conservar o imóvel, para entregá-lo no estado em que recebeu: limpo, pintado, com as janelas, vidros, portas, fechaduras, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, em perfeito funcionamento e plenas condições de imediato uso. Se assim não o fizer, fica o(a) LOCADOR(A) desde logo autorizado(a) a fazê-lo, com prévia vistoria, e a cobrar os custos executivamente do(a) LOCATÁRIO(A), mediante a exibição dos recibos de realização das obras e demais pagamentos efetuados, ou adotar as medidas que entender necessárias.

§2º. A entrega das chaves para vistoria, quando desocupado o imóvel, não exonera o(a) LOCATÁRIO(A) e seus fiadores das obrigações ora

assumidas, inclusive quanto ao pagamento do aluguel e encargos e à guarda do imóvel até à efetiva entrega do mesmo.

§3º. Todos os consertos e reparos necessários ao uso e conservação do imóvel serão feitos pelo(a) LOCATÁRIO(A) às suas expensas.

§4º. Se o(a) LOCATÁRIO(A), usando da faculdade que lhe confere o artigo 4º da Lei nº 8.245, de 18/10/1991, devolver o imóvel locado **antes de decorrido o prazo de 02 (dois) meses a contar do início da locação**, pagará ao(à) LOCADOR(A) a multa compensatória correspondente a 03 (três) meses de aluguel em vigor.

§ 5º. Caso a locação já esteja por prazo indeterminado, obriga-se o(a) LOCATÁRIO(A) a comunicar a DOMINUS IMOBILIÁRIA E CORRETORA DE SEGUROS LTDA., por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, a data da restituição do imóvel locado, sob pena de pagar quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos vigentes.

CLÁUSULA SEXTA. BENFEITORIAS. 6.1 O(A) LOCATÁRIO(A) não poderá fazer qualquer modificação no imóvel locado, sem prévia e expressa autorização do(a) LOCADOR(A), dada por escrito.

6.2. Todas as benfeitorias, inclusive as necessárias e úteis, ou outras de qualquer natureza, uma vez realizadas no imóvel locado, passarão a fazer parte integrante do mesmo, sem que ao(a) LOCATÁRIO(A) assista qualquer direito de indenização ou retenção.

6.3. Fica ainda facultado ao(a) LOCADOR(A), quando lhe convier, exigir a remoção das benfeitorias introduzidas pelo(a) LOCATÁRIO(A), às suas expensas, e a devolução do imóvel no estado em que foi recebido.

CLÁUSULA SÉTIMA. TRANSFERÊNCIA DA LOCAÇÃO - O(A) LOCATÁRIO(A) não poderá, sem prévio e expresse consentimento do(a) LOCADOR(A), sublocar, ceder ou emprestar o imóvel locado, no todo ou em parte.

Parágrafo Único. Se, entretanto, o(a) LOCATÁRIO(A) notificar o(a) LOCADOR(A) da ocorrência de uma das hipóteses previstas no "caput" desta cláusula, fica desde já ciente de que o eventual silêncio ou a inércia do(a) LOCADOR(A) não traduzirá consentimento tácito.

CLÁUSULA OITAVA. VALOR DA LOCAÇÃO - O aluguel mensal, livremente convencionado é, nesta data, de **R\$ 5.000,00 - (cinco mil reais)**.

§1º. O aluguel estabelecido no "caput" desta cláusula deverá ser pago a DOMINUS IMOBILIÁRIA E CORRETORA DE SEGUROS LTDA., na Rua Padre Valdevino, 803 - Loja A - Aldeota - ou onde este indicar, por escrito, independentemente de aviso ou cobrança, até o dia **30** de cada mês, sempre dentro do horário bancário, salvo se for enviada ou ajustada a remessa de boleto bancário, que será pago no Banco indicado no mesmo ou pela compensação.

§2º. O aluguel mensal acima pactuado será reajustado, automaticamente, na periodicidade mínima determinada pela legislação vigente à data de sua celebração, aplicando-se como índice o **IGPM da FGV**, ou, não sendo este calculado, qualquer índice de preços, oficial ou não, que reflita a variação dos preços, no período do reajuste.

§3º. Se, em virtude de lei subsequente, vier a ser admitida a correção do valor do aluguel em periodicidade inferior à prevista na legislação vigente, à época de sua celebração, concordam as partes, desde já, e em caráter irrevogável, que a correção do aluguel e o seu indexador passarão, automaticamente, a ser feitos no menor prazo que for permitido pela lei posterior.

§4º. Se, no curso do contrato de locação, celebrarem as partes qualquer acordo para majorar o aluguel acima dos índices oficiais e/ou contratuais, não ficará o(a) LOCADOR(A) inibido(a) de ajuizar a ação revisional, nos prazos da lei, salvo se tal acordo tiver sido hábil para ajustar o aluguel ao nível de mercado, o que deverá ficar ali expressamente consignado.

CLÁUSULA NONA. OUTROS ENCARGOS - Correrão ainda por conta do(a) LOCATÁRIO(A) todos os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado, e que poderão ser cobrados do(a) LOCATÁRIO(A) juntamente com o aluguel.

CLÁUSULA DÉCIMA. ÔNUS DA IMPONTUALIDADE - O aluguel e/ou encargos referidos nas cláusulas oitava, nona e décima, não pagos na data aprezada, ficarão sujeitos a uma multa de 2% (dois por cento) sobre o valor total, juros moratórios de 0,41% (zero vírgula quarenta e um por cento) ao dia, contado dia a dia, além de honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito, se administrativa a cobrança, e de 20% (vinte por cento), se judicial.

Parágrafo Único. Fica desde já estabelecido que o recebimento do aluguel e/ou demais encargos referidos nas cláusulas NONA e DÉCIMA fora do prazo fixado, constituirá ato de mera tolerância, do qual não se poderá inferir novação do ajustado.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA. VISTORIA DO IMÓVEL - O(A) LOCATÁRIO(A) obriga-se a permitir a vistoria do imóvel locado, por prepostos do(a) LOCADOR(A), devidamente autorizados, quando este(a) achar conveniente e oportuno.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. DESAPROPRIAÇÃO - Na hipótese de ocorrer a desapropriação do imóvel locado, ambas as partes ficarão desobrigadas por todas as cláusulas do presente contrato, a partir da imissão de posse pelo poder expropriante, rescindindo-se de pleno direito a locação, sem prejuízo para as partes.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA. MULTA CONTRATUAL - O não cumprimento de qualquer das cláusulas deste contrato ou do regulamento interno do condomínio (quando houver), importará a imediata rescisão do mesmo, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, ficando a parte infratora obrigada a pagar à outra a multa correspondente a 03 (três) meses de aluguel em vigor, cobrável executivamente, além de ressarcir-la das perdas e danos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA. REGULAMENTO INTERNO - Faz parte integrante deste contrato o Regulamento Interno do condomínio que o(a) LOCATÁRIO(A) declara conhecer e se obriga a respeitar e dar cumprimento a seus dispositivos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. GARANTIA - Sem garantia.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. PROCEDIMENTOS JUDICIAIS - O(A) LOCATÁRIO(A) e o(s) fiador(es) expressamente autorizam o(a) LOCADOR(A) a proceder a sua citação inicial, interpelações, intimações, notificações ou qualquer outro ato de comunicação processual, por via postal, por telex ou por fac-símile, em toda e qualquer ação judicial ou procedimento extrajudicial, decorrente da relação locatícia ora ajustada, especialmente as intimações referidas nos artigos 62, inciso III e 67, incisos II e VII da Lei no 8.245, de 18/10/1991.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA. HONORÁRIOS - Na hipótese de ação de despejo por falta de pagamento ou de qualquer outra que o(a) LOCADOR(A) venha a ter que ajuizar em face de o(a) LOCATÁRIO(A) ou FIADOR(ES) infringir cláusula contratual, fica ajustado entre as partes que os honorários do advogado do(a) LOCADOR(A) serão sempre de 20% (vinte por cento) sobre o montante devido ou o valor da causa, independentemente de honorários de sucumbência arbitrados pelo juiz.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA. FORO - Fica eleito o foro da cidade de Fortaleza, para solução de quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes deste contrato, renunciando os contratantes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estar justo e acertado, assinam o presente contrato em duas vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo firmadas, para que produza os devidos efeitos legais.

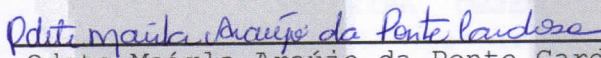
Fortaleza, 04 de fevereiro de 2016

PIR 

LOCADOR(A)


LOCATÁRIO(A)

TESTEMUNHAS:


Odete Maírla Araújo da Ponte Cardoso
CPF 026.830.113-18
RG 2005010135490 SSP/CE


Ruan Átila Ferreira Santos
CPF 061.029.983-24
RG 20030104123580 SSP/CE