

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE  
IMÓVEL.**

**IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES.**

**LOCATÁRIO:** **CONSELHO REGIONAL DE PSICOLOGIA DA 11ª REGIÃO/CRP-11**, Autarquia Federal, que por delegação do poder público exerce o serviço de fiscalização da profissão de psicólogo na jurisdição dos Estados do Ceará, Piauí e Maranhão, instituído pela Lei nº. 5.766, de 20 de dezembro de 1971, com sede à Rua Carlos Vasconcelos, 2521, Joaquim Távora, Fortaleza – CE, inscrito no Ministério da Fazenda com o CNPJ Nº. 37.115.524/0001-38, neste ato representado por sua Conselheira Vice-Presidente **LIANA ROSA ELIAS**, brasileira, casada, funcionária pública federal, portadora do RG 95002588222 SSP-CE e inscrita no CPF/MF sob o número 618.884.433-91.

**LOCADOR:** **MARIA DO CÉO VILAR DE ALENCAR ARARIPE**, brasileira, portadora do **CPF: 102.183.191-34** e **RG: 92002064865 SSP-CE**, com endereço à residente à Avenida José Horácio Pequeno, 674 – Lameiro – Crato/CE.

As partes acima qualificadas declaram pelo presente instrumento e na melhor forma de direito que, têm entre si ajustados e contratados a locação do imóvel a seguir identificado, mediante as cláusulas e condições a seguir estipuladas, as quais, por si, seus herdeiros e sucessores, mutuamente aceitam, outorgam e ratificam, a saber:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO.**

Este contrato tem por objeto a locação de um imóvel de propriedade do **LOCADOR**, constituído por uma sala de nº 106, localizada no primeiro andar do Edifício Cícero Araripe, sito à Avenida Duque de Caxias nº 714 - Centro, na cidade de Crato/CE com CEP. 63.101-310, doravante designado simplesmente como **imóvel locado**.

*[Handwritten signatures and initials]*

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DESTINAÇÃO DO IMÓVEL.**

O imóvel locado destina-se única e exclusivamente para **fins comerciais – ESCRITÓRIO - (utilização como sede do LOCATÁRIO)**, não podendo ser mudada a sua destinação sem o prévio e expresso consentimento do **LOCADOR**.

**Parágrafo Único:** O **LOCATÁRIO** confessa haver vistoriado e recebido o imóvel locado no ato da assinatura deste instrumento em bom estado de conservação, sem qualquer ressalva ou restrição ao seu uso para a finalidade a que se destina a locação.

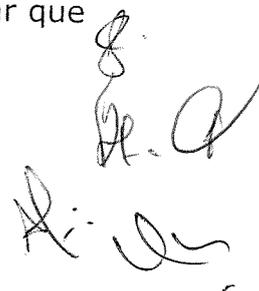
## **CLÁUSULA TERCEIRA – DA DURAÇÃO.**

O presente contrato terá vigência pelo prazo de **12 (doze) meses**, com início em **01 de julho de 2013** e término em **30 de junho de 2014**, data em que o **LOCATÁRIO** se obriga a desocupar o imóvel locado e devolvê-lo ao **LOCADOR**, independentemente de qualquer notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, sob pena de despejo, salvo se a locação for renovada, prévia e expressamente, pelas partes contratantes.

## **CLÁUSULA QUARTA – DA RENOVAÇÃO e REAJUSTE.**

O presente instrumento contratual poderá ser renovado por iguais e sucessivos períodos de 12 (doze) meses, quando de comum acordo entre as partes, mediante termo aditivo devidamente assinado pelos contratantes.

**Parágrafo Primeiro:** Sendo de interesse das partes a renovação do presente contrato, o valor do reajuste será calculado de acordo com o Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM calculado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV e, na ausência deste, outro índice oficial similar que venha a substituí-lo.



**Parágrafo Segundo:** O presente pacto contratual, somente, poderá ter seus valores de aluguel reajustados a cada período mínimo de 12 (doze) meses, salvo casos previstos em Lei que autorizem a reconvenção de valores.

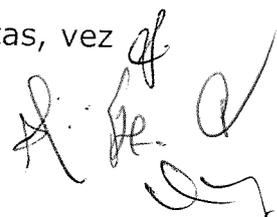
**Parágrafo Terceiro:** Ocorrendo os casos excepcionais previstos em Lei, sendo de interesse do **LOCADOR** o reajuste do valor do aluguel, este, se obriga a notificar o **LOCATÁRIO** acerca da causa e motivo do reajuste, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, ocasião em que, ficará a critério do **LOCATÁRIO** acatar o reajuste ou rescindir o contrato, sem qualquer ônus às partes e, estando o **LOCATÁRIO** dispensado da notificação de interesse de rescisão, devendo, apenas, informar por escrito ao **LOCADOR** que discorda do reajuste e tem interesse em rescindir o contrato.

**Parágrafo Quarto:** Caso não acatado o reajuste excepcional proposto pelo **LOCADOR** e supervenha o interesse em rescindir o contrato, o **LOCATARIO** poderá, a seu critério, permanecer no imóvel locado pelo período de 30 (trinta) dias que antecedem o reajuste pleiteado e, podendo permanecer por mais um período de 30 (trinta) dias, necessários a locação de novo imóvel e procedimentos para mudança, devendo, neste último período, pagar o valor do aluguel proposto pelo **LOCADOR** a título de reajuste excepcional.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DOS VALORES.**

O aluguel mensal do imóvel locado será de **R\$ 390,00 (trezentos e noventa reais)**.

**Parágrafo Primeiro:** Além do aluguel mensal, o **LOCATÁRIO** será responsável pelo pagamento das contas de consumo de luz elétrica, água e linha telefônica (se houver) e IPTU, a partir do início da vigência do presente contrato até a data de entrega do imóvel locado. Os comprovantes de todos estes pagamentos deverão ser entregues, quando requeridos, ao **LOCADOR**, para controle efetivo das referidas contas, vez



que, declara o **LOCADOR** não haver nenhum débito remanescente de qualquer uma delas até o início do período de vigência deste contrato. Cabendo, ainda, ao **LOCATÁRIO**, todas as demais obrigações previstas no artigo 23 da Lei 8245/1991. Não haverá o pagamento de taxa condominial, por já encontrar-se inclusa no valor do aluguel mensal.

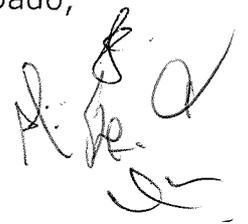
**Parágrafo Segundo:** O aluguel mensal será pago no dia **10 (dez)** de cada mês subsequente à utilização do imóvel, diretamente em conta corrente do **LOCADOR (BANCO DO BRASIL- AGÊNCIA: 3296-4 - Conta Corrente: 604.858-7)**, sendo a primeira prestação a ser paga no dia **10/08/2013**.

**Parágrafo Terceiro:** Caso o **LOCATÁRIO** efetue o pagamento do aluguel após o vencimento, sofrerá multa de 2% (dois por cento) do valor, mais juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados **pro rata die**. Se o atraso for superior a 30 (trinta) dias, incidirá correção monetária calculada com base no IGPM/FGV.

#### **CLÁUSULA SEXTA - DAS BENFEITORIAS.**

O **LOCATÁRIO** poderá efetuar no imóvel locado, sob suas expensas e inteira responsabilidade, as benfeitorias que julgar necessárias, desde que previamente aprovadas por escrito, pelo **LOCADOR** e observadas as normas de segurança de engenharia e da vizinhança, entretanto, só poderá efetuar qualquer alteração na sua fachada, estrutura e instalações elétricas e hidro sanitárias, dentro dos parâmetros legais exigidos e sob anuência do **LOCADOR**, ficando, ainda, obrigado a removê-las, sob as suas expensas, finda ou rescindida a presente locação, se assim o desejar o **LOCADOR**.

**Parágrafo Primeiro:** Finda ou rescindida a presente locação, o **LOCATÁRIO** se obriga a devolver o imóvel locado nas mesmas condições de uso e conservação que recebeu, com todas as suas instalações elétricas e hidráulicas funcionando perfeitamente, ressalvado apenas o desgaste de uso normal, de tal forma que possa ser de pronto ocupado,



com todas as suas obrigações rigorosamente quitadas, tais como contas de luz elétrica, condomínio (se houver), água e telefone (se houver), bem como livre das benfeitorias que o **LOCADOR** não quiser que permaneçam no imóvel locado, mesmo que tenham sido por ele anteriormente aprovadas.

**Parágrafo Segundo:** O **LOCATÁRIO** não terá direito a indenização por qualquer benfeitoria que fizer no imóvel locado, salvo se necessária ou útil, e que tenha sido prévia e expressamente autorizada pelo **LOCADOR**. Ressalvado apenas este caso, a benfeitoria que fizer ficará desde logo incorporada ao imóvel locado e, para tanto, o **LOCATÁRIO** renuncia desde logo a qualquer direito que possa ter por benfeitorias que realizar, não podendo exercer o direito de retenção nelas baseado.

**Parágrafo Terceiro:** Todos os comunicados sobre benfeitorias a serem realizadas e/ou quaisquer outras alterações no imóvel locado ou a procedimentos de qualquer natureza previstos neste contrato, feitos pelo **LOCATÁRIO**, deverão ser comunicados, por escrito, ao **LOCADOR**.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – DA RESCISÃO.**

A rescisão do presente contrato poderá ocorrer pelos motivos já prescritos no presente pacto contratual e pelos abaixo delineados:

**Parágrafo Primeiro – Por Infração:** Independentemente de qualquer aviso, notificação, interpelação ou protesto, considerar-se-á rescindida a presente locação nas hipóteses previstas em lei (artigo 23 da Lei 8.245/91) e, muito especialmente, em caso de infringência a qualquer das cláusulas deste contrato.

**Parágrafo Segundo – Por Desapropriação:** Rescindir-se-á, por igual, a locação, sem que, por isso, qualquer multa ou indenização seja devida, caso ocorra a desapropriação do imóvel locado, ressalvada às partes a defesa de seus interesses junto ao expropriante.



### **CLÁUSULA OITAVA – DA VISTORIA.**

O **LOCATÁRIO** obriga-se a permitir ao **LOCADOR** que sejam feitas vistorias periódicas no imóvel locado, pessoalmente ou por prepostos devidamente autorizados, em horário marcado, ressalvado o acesso direto a documentos, valores e arquivos sigilosos de propriedade do **LOCATÁRIO** (inclusive estando vedada a abertura de gavetas, armários, arquivos, cofres e assemelhados).

### **CLÁUSULA NONA – DO FIADOR.**

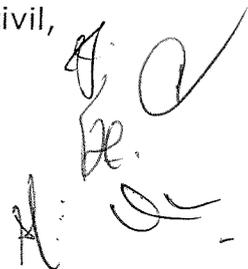
Em garantia do fiel cumprimento de cada uma das obrigações assumidas neste contrato, e, especialmente do pagamento dos aluguéis, assinam o presente contrato na qualidade de **FIADOR**, abaixo qualificado, e principal substituto pagador do **LOCATÁRIO**, obrigando-se solidariamente com este no cumprimento das cláusulas e condições deste contrato, sendo que tal responsabilidade perdurará até a entrega efetiva e real das chaves do imóvel e/ou quando de sua substituição na qualidade de **FIADOR**, inclusive, ocorrendo a hipótese prevista no parágrafo segundo da cláusula sétima. A fiança é extensiva a toda e qualquer modificação na locação resultante da aplicação do texto legal, ou acordo entre as partes:

**A) - O FIADOR** declara, expressamente, reconhecer que a sua responsabilidade perdurará até a entrega das chaves ou nos termos do caput da cláusula nona;

**B) - No caso de morte, falência ou insolvência do FIADOR**, obriga-se o **LOCATÁRIO**, a dar substituto idôneo, a juízo do **LOCADOR** dentro de 30 (trinta) dias.

### **Parágrafo Único – Qualificação do FIADOR.**

Assume na qualidade de **FIADOR** do **LOCATÁRIO** o Sr. **ALFREDO ANTONIO ALENCAR GOMES**, brasileiro, casado, engenheiro civil,



portador do RG nº: 260614-0 SSP/PE e do CPF nº: 339.948.894-72, com endereço à Av. Castelo Branco, 400 – Muriti, Crato/CE.

**A) - CONJUGE DO FIADOR: FABIANA RODOVALHO GOMES ALENCAR**, casada, portadora do CPF nº: 439.009.094-15, residente no mesmo endereço do **FIADOR**.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – DAS NOTIFICAÇÕES.**

Fica desde logo autorizado às partes contratantes, a citação, intimação ou notificação, mediante correspondência com aviso de recepção (AR), ou através de fax ou correio eletrônico (e-mail).

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DEMAIS OBRIGAÇÕES.**

**A)** - O imóvel locado não poderá permanecer fechado e sem uso por mais de 30 (trinta) dias, a menos que haja autorização prévia e expressa do **LOCADOR** para esse fim, além de não poder abrigar materiais de combustíveis (como gasolina, álcool combustível, diesel dentre outros) ou de toxidade comprovadamente danosa, sujeitos, a legislação específica; ressalvados os materiais normalmente utilizados em escritório (papel, mesas, cadeiras, computadores, aparelhos eletrônicos, pastas arquivo, dentre outros), bem como, "botijões de gás" (limitados a, no máximo, três unidades) necessários à alimentação de fogão (se houver).

**B)** - O presente contrato obriga as partes, seus sucessores e herdeiros e, no caso de alienação do imóvel locado, o terceiro adquirente e seus fiadores, na forma prevista nos artigos 1.197, do Código Civil, e 8º (oitavo) da Lei n. 8.245/91.

**C)** - Todos os comunicados, reclamações, sugestões ou solicitações, feitos pelo **LOCATÁRIO** a respeito do imóvel locado, deverão ser encaminhados, por escrito, ao **LOCADOR**.

**D)** - O **LOCATÁRIO** é obrigado observar e se submeter a todas as normas do Condomínio ao qual pertence o imóvel locado, se houver.



**E)** - O **LOCATÁRIO** fica obrigado a transferir para o seu nome, desde o início da locação, a conta de consumo de energia elétrica e a conta de água, servindo de documento hábil o presente contrato, sob pena de rescisão por infração contratual.

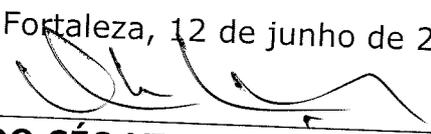
**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO FORO.**

Fica eleito o foro da Comarca de Fortaleza/CE (sede do **Locatário**), para dirimir quaisquer dúvidas advindas do presente contrato.

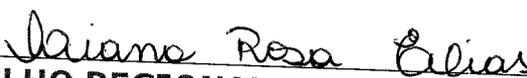
E, por assim estarem justos e contratados, as partes assinam o presente instrumento em três vias de igual teor e forma, para o mesmo fim, juntamente com as testemunhas abaixo assinadas, prometendo fazê-lo sempre bom e válido, por si e seus sucessores.

Fortaleza, 12 de junho de 2013.

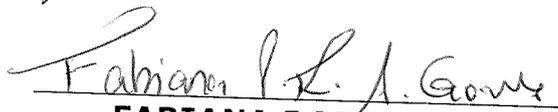
LOCADOR:

  
\_\_\_\_\_  
**MARIA DO CÉU VILAR DE ALENCAR ARARIPE.**  
**CPF: 102.183.191-34**

LOCATÁRIO:

  
\_\_\_\_\_  
**CONSELHO REGIONAL DE PSICOLOGIA 11ª REGIÃO.**  
**CNPJ 37.115.524/0001-38.**  
**LIANA ROSA ELIAS.**

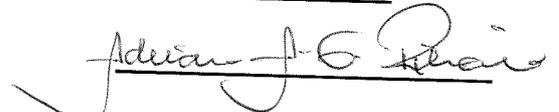
  
\_\_\_\_\_  
**ALFREDO ANTONIO ALENCAR GOMES.**  
**CPF nº: 339.948.894-72.**  
**FIADOR.**

  
\_\_\_\_\_  
**FABIANA RODOVALHO GOMES ALENCAR.**

**CPF nº: 439.009.094-15**

**CONJUGE DO FIADOR.**

**TESTEMUNHAS:**

  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_