

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

Por este instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes, abaixo qualificadas, têm, entre si, certo e ajustado o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL**, consubstanciado nas cláusulas e condições seguintes mutuamente aceitas e reciprocamente outorgadas, por si e seus sucessores, a saber:

LOCADOR: JOSÉ NORBERTO LOPES CAMPELO, brasileiro, casado, advogado, inscrito no CPF sob nº 275.132.463-00, residente e domiciliado na Rua Agostinho Alves, nº 2835, Casa – 15, Condomínio Jardins de Fátima, Bairro de Fátima, Teresina – PI.

LOCATÁRIO: CONSELHO REGIONAL DE ECONOMIA DA 22 REGIÃO, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob nº 06.732.317/0001-07, situado na Rua Felix Pacheco, 1680, Centro, em Teresina – PI, neste ato representado por seu presidente, Sr. Valmir Martins Falcão Sobrinho, Economista, inscrito no CPF Sob nº 226.465.903-34, residente e domiciliado na cidade de Teresina – PI.

CLÁUSULA I – DO OBJETO:

1.1. O **LOCADOR** é proprietário e legítimo possuidor de uma **SALA** comercial, localizada na Avenida Jôquei Clube, 299, Edifício Eurobusiness, **SALA 603**, Jôquei, Teresina – PI, CEP: 64.049-240, ENTREGUE em locação ao **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA II – DA DESTINAÇÃO:

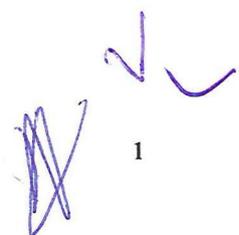
2.1. O Imóvel, com finalidade **COMERCIAL** destina-se à instalação da sede do Conselho Regional de Economia da 22 Região, não podendo o **LOCATÁRIO**, cedê-lo, emprestá-lo, transferi-lo ou sublocá-lo, sem a prévia e escrita autorização do **LOCADOR**.

2.2. O **LOCATÁRIO** não poderá empregar a coisa em uso diverso do ajustado, ou do que se destina.

2.3. O **LOCATÁRIO** usará o imóvel para atividade comercial descrita no seu contrato, declarando:

-Haver consultado nos órgãos públicos competentes a possibilidade de exercer essas atividades no local;

Ser sua a obrigação de legalizar o estabelecimento nos órgãos competentes;



1

Estar ciente de que o uso de publicidade no imóvel dependerá de devida legalização oficial, assumindo a responsabilidade por qualquer penalidade que possa ser aplicada pelas autoridades e, também, por despesas de retirada.

Que examinou detalhadamente todas as especificações do imóvel, assumindo conhecer minuciosamente o ambiente em que desempenhara sua atividade de negócios.

CLÁUSULA III – DA VIGÊNCIA:

3.1. – A vigência do presente contrato é de 24 (vinte e quatro) meses e terá seu início em **01 de Março de 2021**, encerrando-se em **28 de Fevereiro de 2023**, que o **LOCATÁRIO** se obriga a entregar o imóvel totalmente livre de pessoas e coisas e em perfeito estado de conservação e uso.

3.2. Esta locação poderá ser prorrogada mediante a manifestação por escrito do **LOCATÁRIO** até 30 (trinta) dias antes do término do presente contrato, quando, então, serão acertadas novas condições de prazo e de valor de aluguel celebrando novo instrumento contratual.

3.3. A entrega das chaves é datada de 18 de Fevereiro de 2021, para adaptação do imóvel conforme atividade do **LOCADOR**, não incidindo cobrança de aluguel antes do dia 05 de Março de 2021.

CLÁUSULA IV – DOS ALUGUÉIS:

4.1. O aluguel mensal, deverá ser pago até o quinto dia útil do mês subsequente, da seguinte forma:

No período de Março de 2021 a Agosto de 2021 – R\$ 700,00 (setecentos reais) mensais;

Setembro de 2021 a Fevereiro de 2022 – R\$ 800,00 (oitocentos reais) mensais;

Março de 2022 a Agosto de 2022 – R\$ 900,00 (Novecentos reais) mensais;

Setembro de 2022 a Fevereiro de 2023 – R\$ 1.000,00 (Um mil reais), mensal.

4.2. O aluguel mensal será pago pelo **LOCATÁRIO** através de um único depósito/transferência bancária, na **conta 36125-9, agência 3219-0, Conta corrente, Banco do Brasil**, em nome de **CAMPELO & CAMPELO ADVOGADOS ASSOCIADOS, CNPJ 05.207.513/0001-91**, o recibo de depósito servirá como comprovante de pagamento.

4.2.2. O não pagamento do aluguel em seu respectivo vencimento permitirá ao **LOCADOR** optar pela ação de despejo a qual será acrescida multa de 10%, juros de mora de 1% ao

mês, custas e honorários advocatícios, fixados em sentença, observado o disposto no art. 62, II letra “a”, “b”, “C”, “d” da Lei 8.245/91;

4.2.3. O pagamento do IPTU deverá ser feito pelo **LOCATÁRIO** junto a Prefeitura Municipal de Teresina.

4.3. Em caso de mora do **LOCATÁRIO** no pagamento do aluguel, a importância devida será acrescida da multa de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e 10% (dez por cento) em caso de cobrança judicial.

4.3.1. O eventual recebimento pelo **LOCADOR** de quaisquer aluguéis ou encargos fora dos prazos aqui estabelecidos, não constituirá novação no contrato, pois será ato de mera liberalidade do **LOCADOR**, que poderá exercer, a qualquer tempo, seu direito de crédito referente às obrigações não cumpridas pelo **LOCATÁRIO**.

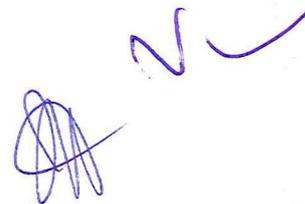
CLÁUSULA V – DOS ENCARGOS:

5.1. Durante a vigência deste contrato, o **LOCATÁRIO**, arcará com o pagamento do IPTU e taxas municipais ordinariamente incidentes sobre o imóvel, taxas de condomínio, bem como com todas as despesas normais em locação, pagamento este que deverá ser efetuado nas datas de seus respectivos vencimentos, cujos comprovantes de quitação deverão ser entregues ao **LOCADOR** quando solicitados ou junto com o recibo do pagamento do aluguel.

CLÁUSULA VI – DAS BENFEITORIAS:

6.1. O **LOCATÁRIO** poderá introduzir no imóvel ora locado as benfeitorias fixas ou removíveis que entender indispensáveis para o exercício de suas atividades, isentando o **LOCADOR** de quaisquer responsabilidades sobre as eventuais adaptações realizadas.

6.2. As benfeitorias fixas ou alteração já existentes no imóvel poderão ser introduzidas, devendo o **LOCATÁRIO**, ao executá-las, observar as disposições legais e regulamentares vigentes, bem como a segurança e estabilidade da edificação.



6.3. As benfeitorias desmontáveis ou removíveis poderão ser retiradas a qualquer tempo pelo **LOCATÁRIO**, que, entretanto, reporá as partes afetadas da edificação no seu estado original.

CLÁUSULA VII – DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL:

7.1. O **LOCATÁRIO** declara que recebeu o imóvel em perfeitas condições de uso e compromete-se assim a entregá-lo quando do término da locação e a efetiva entrega das chaves

7.2. Salvo as obras que importem na segurança do imóvel, e sua estrutura hidráulica e elétrica, o **LOCATÁRIO**, obriga-se a manter o imóvel locado em condições de uso.

7.2.1. Havendo necessidade de reparação e manutenção no imóvel, quando este for decorrente do uso e desgaste natural, deverá ser comunicado ao **LOCADOR** juntamente com o orçamento, sujeitando-o a sua aprovação, para autorização de desconto proporcional da Nota Fiscal no valor do aluguel. (art. 22, III, IV c/c art. 23, IV da Lei do Inquilinato).

7.3. Uma vez finda ou rescindida a locação, a devolução das chaves será precedida de vistoria no imóvel pelo **LOCADOR**, ou por quem ele indicar, na presença do **LOCATÁRIO**, ou de seus representantes, que deverá apontar no ato da vistoria os vícios que julgar cabível reparação, os quais se procedentes serão reparados pelo **LOCATÁRIO**. Caso não sejam realizados apontamentos no ato da vistoria, nada mais poderá ser reclamado do **LOCATÁRIO**, em tempo algum, a qualquer título ou pretexto.

7.4. O **LOCATÁRIO** desde já faculta ao **LOCADOR** a vistoriar o imóvel, quando este julgar necessário ou conveniente.

CLÁUSULA VIII - DA ALIENACÃO DO IMÓVEL LOCADO

8.1. O **LOCADOR** obriga-se a dar o Direito de Preferência ao **LOCATÁRIO**, no caso de venda do imóvel, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos, dação em pagamento ou qualquer outro modo de aquisição do imóvel locado.



8.2. De qualquer modo fica estabelecido que, todas as cláusulas e condições do presente Contrato, seus aditivos e eventuais renovações, deverão ser respeitadas pelos novos adquirentes do imóvel, obrigando-se expressamente ao LOCADOR a entregar uma cópia deste Instrumento para que ele seja integralmente respeitado e cumprido, devendo inclusive inserir cláusula nesse sentido nas escrituras e instrumentos particulares, que venha a celebrar, sob pena de responder por eventuais perdas e danos.

CLÁUSULA IX - DOS SUCESSORES

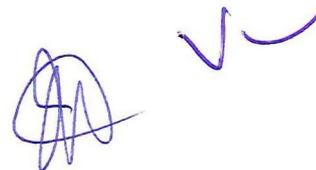
9.1. As partes desde logo se obrigam por si, seus herdeiros e sucessores ao pleno, geral e irrevogável cumprimento do presente Contrato, em todas as suas cláusulas, termos e condições.

CLÁUSULA X – DA ADMINISTRAÇÃO E DO PODER PÚBLICO

10.1. O **LOCATÁRIO** se obriga a satisfazer, as exigências dos Poderes Públicos, em razão das atividades exercidas no imóvel por ele locado, assumindo a responsabilidade por qualquer multa ou sanção que incorrer a esse propósito, por inobservância das determinações das autoridades competentes. Havendo regulamento especial para o uso do imóvel imposto pela Administração Pública, o **LOCATÁRIO** se obriga a observá-lo integralmente, como sendo mais uma cláusula deste contrato, do qual passará a fazer parte integrante. Não poderá o **LOCATÁRIO**, de qualquer forma, infringir as normas referentes ao direito de vizinhança e respeito público.

10.1.1. – O **LOCATÁRIO** se obriga a entregar no endereço do **LOCADOR** ou outro local que venha ser comunicado imediatamente todos os avisos: impostos, taxas, despesas de condomínio, assim como qualquer notificação ou intimação dos Poderes Públicos Federal, Estadual e Municipal, que forem entregues no imóvel, objeto da presente locação, sob pena de não o fazendo, responsabilizar-se por todos as multas, juros de mora, correção monetária e demais cominações, provenientes do não cumprimento das intimações, notificações ou pagamentos dos impostos, taxas, despesas de condomínio e outras.

10.2. A simples notificação dos poderes públicos não consistirá motivo para o **LOCATÁRIO** abandonar o imóvel ou pedir rescisão deste contrato.



CLÁUSULA XI – DA RESCISÃO

11.1. O presente contrato rescindir-se-á de pleno direito, independentemente de notificação ou intepelação judicial ou extrajudicial,se:

- a. O **LOCATÁRIO** deixar de pagar qualquer dos alugueres mensais, impostos, taxas, despesas condominiais e demais encargos, em seus respectivos vencimentos;
- b. Qualquer das partes contratantes infringirem cláusulas deste contrato ou normas legais;
- c. O imóvel objeto deste contrato for desapropriado;
- d. Ocorrer incêndio total no imóvel.

11.1.1. No caso de desapropriação do imóvel locado, ficam o **LOCADOR**, e o **LOCATÁRIO desobrigados** de todas as cláusulas e condições deste contrato, ressalvado, em ambas as hipóteses, o direito do **LOCATÁRIO**, de defesa de seus interesses junto ao poder expropriante.

CLÁUSULA XII – DA MULTA POR INFRAÇÃO CONTRATUAL

12.1. Fica estipulada a multa correspondente a 01 (um) mês de aluguel, pelo valor vigente à época da infração, na qual incorrerá a parte que infringir quaisquer cláusulas ou condições estipuladas na Cláusula 11.1 a qual será devida proporcionalmente ao tempo restante do Contrato.

CLÁUSULA XIII – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

13.1. Esta locação é regida pela Lei do Inquilinato. (Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, e suas alterações).

CLÁUSULA XIV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1. Demais observações a serem ressaltadas:

- a. O **LOCADOR** atesta que a **LOCAÇÃO** está sendo efetuada livre e desonerada de quaisquer ônus anteriores a esta data, principalmente de ações que por ventura tramitem na justiça, como também de IPTU, contas de água, luz e demais impostos que se encontre em atraso.
- b. Se qualquer cláusula, termo ou condição deste Contrato for considerada nula ou vier a ser anulada por qualquer decisão judicial transitada em julgado, tal nulidade ou anulabilidade não contaminará as demais cláusulas deste instrumento, o qual permanecerá em pleno vigor.
- c. A tolerância de uma parte para com a outra, no que tange especificamente ao descumprimento de qualquer uma das obrigações assumidas, não implicará novação,

- moratória, nem renúncia a qualquer direito, constituindo mera liberalidade, que não impedirá a parte tolerante de exigir da outra o fiel e cabal cumprimento do contrato, a qualquer tempo.
- d. O referido imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas ou litígios que impeçam ou comprometam a celebração deste contrato, sendo livre o uso e gozo do mesmo pelo LOCATÁRIO.

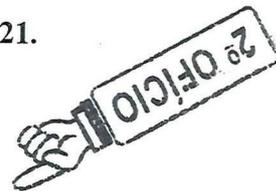
CLÁUSULA XV – DO FORO

16. Fica eleito o Foro de Teresina como o único competente para dirimir as questões oriundas deste contrato, com exceção de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, assim, depois de lidas, entendidas e aceitas as cláusulas, as quais consubstanciam tudo quanto foi acertado, assinam as partes o presente 02 (duas) vias de igual teor, forma e feito, na presença das 02 (duas) testemunhas, também signatárias e a tudo presentes.

Teresina, 18 de Fevereiro de 2021.

LOCADOR:



JOSÉ NORBERTO LOPES CAMPELO

CPF: 275.132.463-00

LOCATÁRIO:



CONSELHO REGIONAL DE ECONOMIA DA 22 REGIÃO
PRESIDENTE ECON. VALMIR MARTINS FALCÃO SOBRINHO

Testemunhas:

1)  2) _____

Nome: KERSTANE VIEIRA DE AZEVEDO
RG.: 2203085 PI
CPF.: 004-238-48348

Nome: _____
RG.: _____
CPF.: _____

Cartório
Themistocles
Sampaio
3º OFÍCIO DE NOTAS

TERESINA CARTÓRIO 3º OFÍCIO DE NOTAS

Rua Lizandro Nogueira, 1223 - Centro - CEP: 64009-200 - Teresina-PI - Fone: (86) 3221-8159 - E-mail: atendimento@cartoriosampaio.com.br
Titular: Anátalia Gonçalves de Sampaio Pereira

RECONHEÇO POR SEMELHANÇA A ASSINATURA DE VALMIR MARTINS FALCÃO SOBRINHO, QUE ASSINA POR CONSELHO REGIONAL DE ECONOMIA DA 22 REGIÃO/PI. DOU FE. EM TEST. DA VERDADE. Teresina-PI, 05/03/2021. Selo: ABX66178-MPMV
www.tjpi.jus.br/portalextra.

AUREA LETICIA SANTOS SILVA - Escrevente Autorizada
Emol: 4,16 TJ: 0,83 FMMP/PI: 0,10 Selo: 0,26 Total: 5,35 - OP: 185
CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

CARTÓRIO 3º OFÍCIO DE NOTAS
Aurea Leticia Santos Silva
Escrevente Autorizada

CARTÓRIO 3º OFÍCIO DE NOTAS
CONSULTE O SELO
DIGITAL

2º OFÍCIO

2ª SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DE REGISTRO DE MOVEIS, NOTAS, REGISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DA PESSOA JURIDICA DE TERESINA-PI
CEP 64.048-5027 fone: (086) 3304-2199 E-MAIL: carloforiohep@gmail.com SITE: www.carloforio2oficiovilhe.com.br / CNS 07704-2
Belª Meiryane de Oliveira Sousa - Tabelião Interina - Portaria nº 3008/2017 - PJI/PI/CGJ/EXPCGJ

RECONHEÇO POR SEMELHANÇA A FIRMA DE JOSE NORBERTO LOPES CAMPELO, EM TEST. DA VERDADE. DOU FÉ.
Teresina/PI, 11/03/2021 11:39:58.
SELO ABX63413 - ZSV3 CONSULTE EM www.tjpi.jus.br/portalextra



2º Ofício de Notas e Registro de Imóveis
Raimundo Ferreira de Araujo Sobrinho
Escrevente
CONSULTE SELO
Teresina-PI

Raimundo Ferreira de Araujo Sobrinho - Escrevente Autorizado
Emp: R\$ 4,16 T.J: R\$ 0,83 MP: R\$ 0,10 Selo: R\$ 0,26 Total: R\$ 5,35