

RECIBO

Recebemos do Sr(a) JOSE MARIA MACEDO JUNIOR a quantia de R\$1.300,00. (Um mil e trezentos reais). Referente ao pagamento do aluguel da sala comercial localizada na Av. Oliveira Paiva, 1500 – sala 01; pelo que firmamos no contrato de locação.

Vencimento do Aluguel: 30/09/2015

Referente ao mês de **Setembro**.



Fortaleza, 30 de Setembro de 2015.

.....
Assinatura do Responsável

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL 96002621520 DATA DE EXPEDIÇÃO 07/12/2009

NOME
JOSÉ SILVIO MONTEIRO LEMOS

FILIAÇÃO
JOSÉ ALNEIDA LEMOS
MARIA ORISDEA MONTEIRO LEMOS

NACIONALIDADE FORTALEZA - CE DATA DE NASCIMENTO 09/05/1969

DOC. ORIGEM
CERT. NASCIMENTO - CARTÓRIO: NESSEJANA TERMO: 26835 FOLHA: 481
LIVRO: A-34 FORTALEZA - CE
 CPF 391.303.633-49

2 VIA ASSINATURA DO DIRETOR P.: 1

LEI Nº 7.136 DE 29/08/03

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO CEARÁ
 SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA E DEFESA SOCIAL
 INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO MILTON BARBOSA DE SOUSA

Polegar Direito

ASSINATURA DO TITULAR

CARTEIRA DE IDENTIDADE

SE DOUTO

ESTA FOTOCOPIA CONFERE COM O ORIGINAL

06 MAR. 2015

EM TESTEMUNHO DA VERDADE

CLAUDIO MARTINS
 TABELIÃO

JOSÉ MACEDO DA SILVA
 Tabelião Substituto

SE DOUTO

ESTA FOTOCOPIA CONFERE COM O ORIGINAL

06 MAR. 2015

EM TESTEMUNHO DA VERDADE

CLAUDIO MARTINS
 TABELIÃO

JOSÉ MACEDO DA SILVA
 Tabelião Substituto



Rua Barão do Rio Branco, 1071
Ed. Lobras - Sala 606
Centro - Cep 60.025-061
Fortaleza - Ceará
Telefone: (85) 3221.5595

Gustavo Rodrigues Furtado
Romulo Bezerra Furtado
Raimundo Bezerra Furtado

CONTRATO DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA

Contrato n.º.: L.08092017

Imóvel: AV. OLVEIRA PAIVA, 1500 SALA 01 – ED. PALAZZO EMPRESARIAL – CIDADE DOS FUNCIONÁRIOS.

LOCADOR: JOSE SILVIO MONTEIRO LEMOS

LOCATÁRIO: JOSE MARIA MACEDO JUNIOR

ATENÇÃO:

Todas as folhas do presente contrato deverão ser rubricadas pelo locatário.
Favor RECONHECER A FIRMA do locatário.

JOSE SILVIO MONTEIRO LEMOS, brasileiro, casado, administrador, CPF N° 391.303.633-49, residente nesta Cidade, **ora locador**; e **JOSE MARIA MACEDO JUNIOR**, CPF 197.057.864.53, brasileiro, residente a Av. N. Conjunto José Walter, n° 380, nesta capital, **ora locatário** tem, justo e contratado a locação imobiliária com as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL: O locatário recebe em locação o imóvel – **uma sala comercial – situado a AV. OLIVEIRA PAIVA, 1500 SALA 01 – PALAZZO EMPRESARIAL, CIDADE FUNCIONARIOS**, em ótimas condições de higiene, limpeza e funcionamento das instalações de água, elétrica e de todos os acessórios incorporados ao imóvel, tais como: piso, janelas, portas, trincos, maçanetas, fechaduras, vidraças, etc.. tudo em perfeito estado de conservação e obrigando-se a devolvê-lo nesse mesmo estado, ao final da locação, sem direito a indenização ou retenção do imóvel por qualquer acessão ou benfeitoria, ainda que necessária. O locatário recebe o imóvel, devendo inspeciona-lo antes de assinar este contrato para fins de direitos obrigacionais, podendo, nesta oportunidade, fazer qualquer ressalva que será inserta ao final do contrato, antes das assinaturas, quanto ao que ora é declarado. Presume-se que é absolutamente verdadeiro o constante nesta cláusula, se não houver ressalva.

CLÁUSULA SEGUNDA: DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO: O imóvel ora locado destina-se a fins exclusivamente **NAO RESIDENCIAL**, não podendo o locatário, em qualquer hipótese, mudar sua destinação sem o consentimento expresso do locador.

CLÁUSULA TERCEIRA: DO PRAZO DA LOCAÇÃO — O prazo da locação é de 36 (trinta e seis meses), começando no dia 05/02/2015 e terminando no dia 05/02/2018 quando o locatário(a) se obriga a devolver o imóvel nas condições em que recebeu, independentemente de qualquer aviso judicial ou extrajudicial, ficando, de logo, notificado.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Findo o prazo pactuado, se o locatário permanecer na posse do imóvel por mais de 30 (trinta) dias sem oposição do locador, a locação ficará prorrogada por prazo indeterminado, mantido todas as cláusulas e condições do contrato, até a efetiva devolução do imóvel e rescisão do contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No caso de locação não residencial o fato do Locatário não conseguir, de imediato, efetuar o registro de sua firma junto aos órgãos fazendários competentes, ou na Junta Comercial, por qualquer circunstância, não se constituirá motivo para alteração do início da vigência da presente locação.

CLÁUSULA QUARTA: DO VALOR E PAGAMENTO DO ALUGUEL – O aluguel mensal convencionado é de R\$ 1.300,00 (Um mil e trezentos reais) que deve ser pago até 30(trinta) de cada mês por meio de boleto bancário que será emitido e enviado ao Locatário pelo Locador.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O aluguel acima pactuado será reajustado **ANUALMENTE**, aplicando-se a variação positiva do IPC/FGV e, na ausência deste, por qualquer outro índice oficial, ou não, que reflita a variação dos preços no período do reajuste.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se em virtude de lei subsequente vier a ser admitida a correção do valor do aluguel em periodicidade inferior a prevista neste contrato, de logo, concordam as partes, em caráter irrevogável e irretratável, que a correção passara automaticamente a ser feita no menor prazo permitido pela legislação posterior.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O atraso no pagamento do aluguel implicará em multa de 10% (dez por cento) calculada sobre o valor em aberto, além dos juros e demais encargos legais

sobre o valor mensal do aluguel, ficando facultado ao locador a imediata proposição da competente AÇÃO DE DESPEJO.

PARÁGRAFO QUARTO: Se o aluguel tiver de ser cobrado amigavelmente, mas, por intermédio de advogado, o inquilino pagará, além da multa e juros, o valor dos honorários do causidico, de já pactuado em 20% (vinte por cento) sobre o total da dívida.

PARÁGRAFO QUINTO: No caso de purgação da mora, em juízo, o locatário além da multa, juros e honorários advocatícios também pagará as custas processuais.

PARÁGRAFO SEXTO: Fica certo, de logo, que o locador tem penhor legal sobre os moveis que vierem a guarnecer o prédio (art. 1407 e seguintes do Código Civil).

CLÁUSULA QUINTA: DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL: O Locatário declara haver recebido, juntamente com o contrato, RELATORIO ESCRITO DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL (VISTORIA DA QUAL PARTICIPOU), que fica fazendo parte complementar do contrato, assinando-o e obrigando-se a manter tudo como recebe, à sua própria custa, fazendo também, as suas expensas, consertos e limpezas necessárias ao seu uso para, finda a locação, restituí-lo na mais perfeita ordem e no mesmo estado de conservação, limpeza e funcionamento, de modo que possa o imóvel ser imediatamente realugado. E para o fiel cumprimento desta cláusula, o material a ser empregado deverá ser da mesma qualidade, tipo, medida e cor da já existente no imóvel.

CLÁUSULA SEXTA: DOS ENCARGOS INERENTES A LOCAÇÃO - O locatário está obrigado a satisfazer, a sua custa, sem direito a qualquer indenização ou ressarcimento por parte do locador, as taxas, tarifas, encargos e tributos que onerem ou venham onerar o imóvel ora locado, inclusive imposto predial, taxas de incêndio, lixo, agua e esgoto, condominio normal, tarifa bancaria e prêmio de seguro contra fogo, cujo valor da indenização em caso de sinistro será igual a 100 (cem) vezes o aluguel vigente ou que venha vigorar em qualquer tempo, a favor exclusivo do locador, em companhia idônea, e, de logo, o locatário se obriga a pagar o valor equivalente a renovação deste seguro ao final de cada periodo de 12(doze) meses.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As diferenças de impostos, taxas, tarifas, condomínio, multas ou acréscimos a que o inquilino der causa será pago pelo mesmo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A indenização de Seguro contra fogo de que fala a **Cláusula 6º (sexta)** não inclui, de forma alguma os estoques, instalações ou outros objetos que se encontram dentro do imóvel, por ocasião de um eventual sinistro, devendo por isso o locatário fazer por sua conta o seguro de seu estoque e pertences.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O locatário se obriga a providenciar, junto a COELCE, a transferência das contas de consumo de energia para seu nome, no prazo máximo de 60 (Sessenta) dias corridos, a contar desta data, mantendo o pagamento deste encargo sempre em dias, sob pena de rescisão contratual. O locador fornecerá todos os documentos indispensáveis para tal fim, desde que solicitados pela COELCE, não se obrigando, naturalmente, por débitos anteriores de consumo, que não constitui motivo de rescisão deste contrato.

PARÁGRAFO QUARTO: – valor atual, e por de acordo e convenção condominial pode sofrer alteração no valor do curso da intermediação da locação, fato que o locatário confirma ter conhecimento.

3

CLÁUSULA SÉTIMA: DO IMPOSTO DE RENDA: Cabe a locatário, caso incida Imposto de Renda na Fonte sobre o aluguel, o recolhimento deste junto a Receita Federal do Brasil, no prazo legal, conforme o Decreto nº 3000 de 26 de Março de 1999.

CLÁUSULA OITAVA: OS IMPEDIMENTOS DO LOCATÁRIO — O locatário(a) não poderá, sem o consentimento expresso do locador, ceder, transferir, emprestar ou sublocar, no todo ou parte, o imóvel locado. Também, não lhe é permitido fazer quaisquer instalações, adaptações, acessões e benfeitorias, mesmo as úteis ou necessárias sem autorização expressa do locador. Estas, uma vez permitidas e executadas, aderirão desde logo ao imóvel, não fazendo jus locatário a qualquer indenização ou retenção do móvel (Art., 35, Lei 8.245/91).

PARAGRAFO PRIMEIRO: - Fica facultada ao locador, ao final da locação, exigir do locatário a remoção das benfeitorias realizadas no imóvel de forma que o mesmo retorne ao estado original da data do início da locação.

PARAGRAFO SEGUNDO: O locatário somente pudera transferir o presente contrato para terceiros, com a expressa anuência do Locador, condicionado, ainda, a aprovação do cadastro do novo pretendente junto ao Locador e o pagamento da taxa de transferência, correspondente a 50% do valor do aluguel contratado.

CLAUSULA NONA: No caso da locação ocorrer em prédio onde exista condomínio regularmente instituído, o locatário, de logo, se obriga, sob pena de rescisão deste contrato, a acatar todas as normas condominiais, bem como, as contidas no **REGIMENTO INTERNO** do edifício, cuja copia lhe será entregue pelo síndico do prédio, e que de logo, ficam valendo, como se aqui, estivessem transcritas.

CLAUSULA DÉCIMA: DA MULTA CONTRATUAL (CLAUSULA PENAL) - Fica estipulada a multa de 03 (três) aluguéis vigentes a época da infração, na qual incorrerá o locatário que infringir qualquer clausula deste contrato, reservado à parte inocente a faculdade de considerar simultaneamente rescindida a locação independentemente de qualquer formalidade legal. A multa será cobrada na proporção prevista do Artigo 571 do Código Civil. Qualquer estrago ocasionado ao imóvel ou em suas instalações, bem como as despesas que o locador tiver que efetuar, por eventuais modificações feitas no mesmo pelo locatário, não estão compreendidas na multa estipulada nesta clausula e será cobrada a parte.

PARÁGRAFO UNICO: Entende-se, também, por infração ao contrato a repetição no atraso de qualquer dos encargos inerentes a locação, **INCLUSIVE DO ALUGUEL**, por mais de 03 (três) vezes, consecutivas ou não, durante a vigência deste instrumento, mesmo feito com os adicionais pactuados, podendo dar lugar a rescisão do contrato e denúncia da locação, por descumprimento contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL - Finda, extinta ou rescindida a presente locação, por qualquer motivo, obriga-se o locatário a proceder à devolução do imóvel em condições de ser imediatamente habitado, com as quitações de luz e força, água e esgoto, telefone, condomínio, imposto predial e demais encargos de sua responsabilidade conforme disposição legal e contratual.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Como reforço ao que está contido no CAPUT desta clausula, o locatário, de logo, se obriga a bem conservar o imóvel, para entregá-lo limpo, pintado, com

janelas, vidros, portas, fechaduras, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em perfeito estado de funcionamento e plenas condições de imediato uso. Que assim não o fizer, fica o

CLAUSULA DÉCIMA NONA: No caso de locação não residencial, o locatário, de logo, se obriga a verificar na lei de zoneamento da cidade e na convenção de condomínio do prédio, se é permitido usar o imóvel para fim pretendido, pois qualquer impedimento legal quanto a instalação da atividade pretendida, não se constituirá motivo para rescisão deste contrato.

CLAUSULA VIGESIMA: DO FORO: Para dirimir possíveis duvidas ou controvérsias oriundas do presente contrato as partes elegem o Foro da Comarca de Fortaleza(CE), com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente contrato, em duas vias, de igual teor e forma.

OUTRAS DISPOSIÇÕES: .

O primeiro pagamento se dará no dia 28/02/2015.

Findo o prazo estipulado o Locador vistoriará o imóvel ora locado e fará a constatação das adaptações/serviços acertados. Caso as adaptações/serviços não tenham sido realizados ou não estejam de acordo com o acertado serão então devidos pelo locatário os alugueis correspondentes ao período de carência, podendo ainda o Locador rescindir o contrato de locação firmado por infração contratual.

A carência, acima descrita, abrange somente os alugueres não incluindo, portanto, os encargos que incidem sobre o imóvel, mencionados na Cláusula Sexta — **DOS ENCARGOS INERENTES A LOCAÇÃO.**

Fortaleza, 05 de Fevereiro de 2015.



Jose Silvio Monteiro Lemos
JOSE SILVIO MONTEIRO LEMOS
CPF: 391.303.633.49

Locador

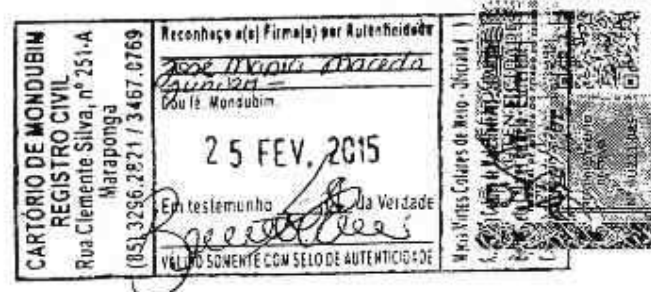
Jose Maria Macedo Junior
JOSE MARIA MACEDO JUNIOR
CPF 197.057.864-53

Locatário

Raimundo Bezerra Furtado
Testemunha 01

Cláudio Martins
Testemunha 02

Raimundo Bezerra Furtado OAB 19055
Jurídico



ESCRITÓRIO LUIZA CARRETTA OLIVEIRA
Escrivente Autorizada