

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL DO IMÓVEL LOCALIZADO NA AVENIDA VISCONDE DO RIO BRANCO, 1569, SALAS 04 E 05, CENTRO, PALMARES – PE**CONTRATO N.º 30/2024 DE LOCAÇÃO COMERCIAL**

Pelo presente instrumento particular de contrato comercial “contrato”, de um lado na qualidade de locador **JOSÉ JONAS ALVES DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no CPF/MF n.º 080.450.054-16 e RG n.º 7.281.393 SDS/PE, residente e domiciliado na Rua Francisco Vieira de Melo, 756, Bairro Santa Rosa, Palmares, PE, e do outro, na qualidade de LOCATÁRIO, o **CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DE PERNAMBUCO**, entidade fiscalizadora do exercício profissional *ex vi* da Lei n.º 5.905, de 12 de julho de 1973 com sede na Av. Conde da Boa Vista, n.º 800, Soledade, na cidade de Recife–PE, CNPJ sob o n.º 11.674.777/0001-58, representado neste ato pela sua Conselheira Secretária Interina **DRA. ANA PAULA OCHOA SANTOS**, brasileira, inscrita no CPF sob o n.º 5**410.***-**, Enfermeira, portadora da Carteira COREN-PE n.º 39.233, ordenadora de despesa nomeada pela Portaria Coren-PE n.º 823/2024, que será regida pelo termos, cláusulas e condições que a seguir estipuladas:

Título I - DO OBJETO DO CONTRATO

CLÁUSULA 1ª. O presente CONTRATO tem por objeto a locação das salas 04 e 05, localizada na Avenida Visconde do Rio Branco, n.º 1569, Bairro Centro, Palmares – PE, o imóvel do tipo sala tem a seguinte descrição cada: composta de uma sala, W.C, janelas de vidro, porta de entrada de vidro, lâmpadas de LED, tomadas, e interruptores.

CLÁUSULA 2ª. O imóvel entregue na data da assinatura deste contrato, pelo LOCADOR ao LOCATÁRIO, nas condições atuais acordadas, na condição, de novo, pintado, com todas as instalações e acessórios em pleno funcionamento, inclusive a pia, o vaso sanitário e descarga do W.C.

Título II - DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

CLÁUSULA 3ª. A presente locação destina-se o uso do imóvel para fins comerciais, restando proibido ao LOCATÁRIO, sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, sob pena de rescisão contratual.

§1º. É de responsabilidade exclusiva do locatário tudo que se referir à obtenção de todas as autorizações, licenças e alvarás que forem necessários para o exercício da sua atividade comercial, bem como as respectivas custas e taxas, ficando este responsável pelas consequências decorrentes das praticadas atividades exercidas no imóvel objeto deste CONTRATO.

MEMBRANDU

Título III - DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

CLÁUSULA 4ª. O imóvel objeto deste CONTRATO será entregue nas condições atuais acordadas, pintada as paredes com tinta látex e teto, com as instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, sendo que portas, portões e acessórios se encontram também em funcionamento correto, devendo o LOCATÁRIO mantê-lo desta forma.

CLÁUSULA 5ª. Fica também acordado que o imóvel será devolvido nas mesmas condições previstas, conforme o laudo de vistoria além de, no ato da entrega das chaves, com todos os tributos e despesas pagas, caso contrário, ficará facultado ao LOCADOR recebê-lo ou não.

§1º. O LOCATÁRIO somente não estarão compelidos ao pagamento de eventual, acordado entre as partes, contribuição de melhoria.

§2º. Caso o LOCADOR não receba o imóvel, ficará o LOCATÁRIO compelido a pagar os aluguéis que forem vencendo.

Título IV - BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES

CLÁUSULA 6ª. É vedada qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste CONTRATO, salvo se houver a autorização expressa do LOCADOR por escrito.

CLÁUSULA 7ª. A benfeitoria é facultado, ao LOCADOR aceitá-lo ou não, restando ao LOCATÁRIO, em caso do LOCADOR não as aceitar a obrigação de modificar o imóvel da maneira que lhes foi entregue.

CLÁUSULA 8ª. As benfeitorias necessárias, fará parte integrante do imóvel, sem qualquer indenização.

Título V DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DAS VISTORIAS ESPORÁDICAS

CLÁUSULA 9ª. O LOCATÁRIO permitirá a LOCADOR/CORRETOR realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo esta última averiguar o funcionamento de todas as instalações, acessórios e equipamentos de segurança.

§1º. Se constatando algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel ficará compelida ao LOCATÁRIO a realizar o conserto, no prazo de 30 (trinta) dias.

§2º. Não ocorrendo o conserto, o LOCADOR ficará facultado rescindir o CONTRATO, é considerado quebra de contrato.

CLÁUSULA 10. O LOCADOR, em qualquer tempo, poderá alienar o imóvel, mesmo

durante a vigência do CONTRATO, e, por consequência, ceder os direitos contidos no CONTRATO.

CLÁUSULA 11. Por ocasião de eventual venda do imóvel, o LOCADOR deverá notificar ao LOCATÁRIO para que estes possam exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições em que for oferecido a terceiros.

Para efetivação da preferência deverá o LOCATÁRIO responder a notificação, de maneira inequívoca, no prazo de 10 (dez) dias, sendo que esta resposta deverá ocorrer via Tabelionato de notas e protesto dos Palmares.

CLÁUSULA 12. Não havendo interesse na aquisição do imóvel pelo LOCATÁRIO, estes terão 90 (noventa) dias para desocupar o imóvel caso o adquirente não tenha interesse em permanecer com o CONTRATO vigente, devendo também o LOCATÁRIO permitir que interessados na compra façam visitas em dias e horários a serem combinados entre ela e o LOCADOR.

Título VI - DOS ATOS DE INFORMAÇÃO ENTRE OS CONTRATANTES

CLÁUSULA 13. As partes integrantes deste CONTRATO ficam desde já acordadas a se comunicarem somente por escrito, presencialmente ou por através de qualquer meio admitido em Direito.

Título VII - DA REPARAÇÃO DE DANOS

CLÁUSULA 14. Qualquer dano ou acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo do LOCATÁRIO o obrigará o pagamento acrescido de todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado em que encontrou. Sem interrupção do pagamento do aluguel até a entrega das chaves.

Título VIII - VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS E TRIBUTOS

CLÁUSULA 15. Como aluguel mensal, o LOCATÁRIO se obriga a pagar o valor total de R\$ 3.000,00 (três mil reais), a ser efetuada diretamente ao locador ou a pessoa designada pela mesma, devendo fazê-lo até o dia 02 (dois) de cada mês, sob pena de multa, correções e despesas previstas nas Cláusulas 20 e 21.

Parágrafo Único. O pagamento do aluguel será realizado na conta do responsável titular, José Jonas Alves de Oliveira, banco **Caixa Econômica Federal, agência 0916, Conta Corrente nº 00003387-6**. O pagamento ser dará através de transferência bancária.

CLÁUSULA 17. As partes deverão acordar entre si, o valor do aluguel que será reajustado anualmente, e na ausência de manifestação das partes, será reajustado de acordo com a variação positiva anual do IGP-M/FGV positivo, sendo certo que tal reajuste ocorrerá independentemente de aviso ou interpelação judicial prévia, e vigorará entre as partes,

IMBRANCO

partes, no primeiro dia útil subsequente à ocorrência do mesmo.

CLÁUSULA 18. Faculta o LOCADOR cobrar do LOCATÁRIO o(s) aluguel(éis), tributo(s) e despesa(s) vencido(s), oriundo(s) deste CONTRATO, utilizando-se para isso, de todos os meios legais admitidos.

Parágrafo Único. O(s) cheque(s) utilizado(s) em pagamento, se não compensado(s) até o quinto dia útil contados a partir do vencimento do aluguel, ocasionará(ão) mora do LOCATÁRIO, facultando ao LOCADOR a aplicação do disposto na Cláusula 20.

CLÁUSULA 19. As despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como, energia elétrica, telefone, e demais despesas ordinárias, todas as multas pecuniárias decorrentes do não pagamento ou atraso das quantias mencionadas neste, bem como os tributos e despesas feitas em órgãos públicos, ficarão sob a responsabilidade do LOCATÁRIO, ressalvando-se quanto à contribuição de melhoria. As despesas relacionadas a água encanada, taxas de IPTU e taxas de bombeiros ficarão a cargo do LOCADOR.

CLÁUSULA 20. O LOCATÁRIO, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel em até 05 (cinco) dias após a data estipulada na Cláusula 15, sendo este o prazo de limite de tolerância, fica obrigado a pagar multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor do aluguel estipulado neste CONTRATO, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária, retroagindo a data do vencimento.

CLÁUSULA 21. Obriga-se o LOCATÁRIO a mensalmente entregar o LOCADOR os respectivos comprovantes de pagamentos mensais das despesas avençadas na Cláusula 19, afim de que o LOCADOR possa manter em dia o controle de pagamentos de tais obrigações.

CLÁUSULA 22. Em caso de atraso no pagamento dos aluguéis ou não compensando o cheque destinado para tal fim, restará em mora o LOCATÁRIO, ficando responsabilizado por todos os pagamentos previstos neste atraso, sem prejuízo do pagamento da multa, juros de mora e correção monetária.

Parágrafo Único. Não configurarão novação ou adição às cláusulas contidas no presente instrumento, os atos de mera tolerância referentes ao atraso no pagamento do aluguel ou quaisquer outros tributos e despesas.



EM BRANCO

CLÁUSULA 23. Fica expressamente autorizado ao LOCADOR, caso o LOCATÁRIO não o faça em um prazo de 30 (trinta dias), a proceder com a averbação para o nome do LOCATÁRIO perante as concessionárias de água, energia elétrica (CELPE) enquanto vigorar a locação ora contratada e/ou enquanto o LOCATÁRIO permanecer na posse do imóvel.

CLÁUSULA 24. O LOCATÁRIO será obrigado a satisfazer, as suas custas, sem direito a qualquer indenização por parte do LOCADOR, todas as intimações do Serviço Sanitário Federal, Estadual e Municipal, a que der causa, pagando todas as multas nas épocas apropriadas. Nenhuma intimação dos Serviços de Saúde Pública será motivo para o LOCATÁRIO abandonar o valor pago da locação do imóvel ou pedir rescisão contratual, exceto prévia vistoria judicial ou de autoridade competente administrativa, que comprove estar à construção ameaçada de ruir.

Título IX - DA MULTA POR INFRAÇÃO

CLÁUSULA 25. As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 03 (três) aluguéis vigentes à época da ocorrência do fato em caráter pro rata temporis (proporcional ao tempo) a ser aplicada aquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste CONTRATO, exceto quando da ocorrência das hipóteses previstas na Cláusula 28.

CLÁUSULA 26. Caso venha o LOCATÁRIO a devolverem o imóvel antes do término da vigência do CONTRATO, o LOCATÁRIO pagará a título de multa o valor de 03 (três) aluguéis, vigentes à data da entrega das chaves, sem prejuízo do disposto nas Cláusulas 19 e 20.

Título X - DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO O PRAZO DE LOCAÇÃO

CLÁUSULA 27. O LOCATÁRIO restituirá o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu, acordada entre as partes, ou seja, pintado com tinta látex com as instalações elétricas, hidráulicas, e acessórios deverão também estar em perfeitas condições de funcionamento, conforme está descrito no laudo de vistoria.

Título XI - DA RESCISÃO

CLÁUSULA 28. Ocorrerá a rescisão do presente CONTRATO, independentemente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte do LOCATÁRIO, quando:

- I – Ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, caso não se dê por dolo ou culpa do LOCATÁRIO;
- II – Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado;
- III – Nas demais situações elencadas no presente CONTRATO.

CLÁUSULA 29. Em Caso em caso de inadimplência de 60 dias.

Parágrafo Único. Há exceção da cláusula acima, havendo o disposto no §1º da Cláusula 3º.

Título XII - DO PRAZO DE LOCAÇÃO

CLÁUSULA 30. O presente CONTRATO de locação terá o lapso temporal de validade de **24 (vinte e quatro meses)**, a iniciar-se no **dia 02 de setembro de 2024 e a findar-se no dia 01 de setembro de 2026**, data na qual o imóvel deverá ser devolvido nas condições previstas na Cláusula 27, efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

Parágrafo Único. Caso o LOCATÁRIO queira renovar ou prorrogar a vigência do CONTRATO, deverá notificar ao LOCADOR, através de qualquer meio admitido em Direito, com antecedência de 06 (seis) meses até 03 (três) meses antes da data de término do prazo. Antes da renovação as partes deverão acordar o valor de mercado aplicável à renovação ou prorrogação.

CLÁUSULA 31. Findo o prazo estipulado neste CONTRATO, caso o LOCATÁRIO não desocupem o imóvel, presumir-se-á a renovação automática do contrato por prazo de igual período ao disposto na cláusula 30, regendo-se pelas mesmas regras estipuladas no presente CONTRATO.

Parágrafo Único. Findo o prazo da renovação automática, caso o LOCATÁRIO não desocupem o imóvel, presumir-se-á contrato por prazo indeterminado, regendo-se pelas mesmas regras estipuladas no presente CONTRATO, podendo ser rescindido a qualquer época, desde que as partes sejam notificadas com antecedência mínima de 90 (sessenta dias), sob pena do pagamento de 01 (um) aluguel vigente à época da ocorrência do fato.

Título XIII DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA 32. O presente CONTRATO passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo.

CLÁUSULA 33. Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.



EM BRANCO

Título XIV DO FORO

CLÁUSULA 34. Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do presente CONTRATO, as partes elegem o foro da comarca de Palmares/PE, onde está situado o imóvel. E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em duas vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas.

Palmares/PE, 27 de agosto de 2024.



CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DE PERNAMBUCO
ANA PAULA OCHOA SANTOS
LOCATÁRIO



JOSÉ JONAS ALVES DE OLIVEIRA
CPF: 080.450.054-16
LOCADOR

VISTO PROGER:



TESTEMUNHAS:

NOME E CPF: Gaudin Silva 046.676.834-65

NOME E CPF: Edson Augusto Fernandes 405.847.474-20



EM BRANCO