

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO Nº 32/2023 DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS FIRMADO ENTRE O COREN-PE E A SRA. NATHALLYA TORRES PADILHA BRAGA E O SR. ALLAN REGIS BRAGA.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes abaixo nomeadas e qualificadas, a saber,

I - de um lado, como LOCADORES:

NATHALLYA TORRES PADILHA BRAGA, brasileira, casada, fisioterapeuta, inscrita no CPF sob o nº 039.259.214-27, residente e domiciliada na Av. Boa Viagem, nº 5680, apto 101, Boa Viagem, Recife/PE, CEP 51.030-000 e **ALLAN REGIS BRAGA**, brasileiro, divorciado, empresário, inscrito no CPF sob o nº 879.265-204-20, portador do RG nº 4157.352 SSP/PE, residente e domiciliado à Rua Antônio Passos, nº 200, apto. 2201, Boa Viagem, Recife-PE, CEP 51.030-040;

II – de outro lado, como LOCATÁRIO:

CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DE PERNAMBUCO – COREN PE, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob o nº 11.674.777/0001-58, email: presidencia@coren-pe.gov.br, neste ato representado pela Presidente Interina, Portaria Coren-PE nº 819/2023, **Dra. Thaíse Tôrres de Albuquerque**, brasileira, solteira, enfermeira, portadora da carteira Coren-PE/PE nº. 428546 – ENF, portadora do RG nº 7.143.564 e inscrita no CPF sob o nº. 057.058.554-60,

RESOLVEM, como resolvido têm, celebrar o presente **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS**, tudo de acordo com as condições e estipulações constantes das cláusulas abaixo, as quais, mútua e reciprocamente, ajustam, pactuam, aceitam e outorgam, obrigando-se a cumpri-las por si e por seus herdeiros e sucessores a qualquer título:

**CLÁUSULA PRIMEIRA
DO OBJETO DESTES CONTRATO**

1.1. Os **LOCADORES** dão em locação ao **LOCATÁRIO** o imóvel situado à Rua das Ninfas, nº 420, bairro da Boa Vista, Recife-PE, CEP 50.070-050, com suas metragens, limites, confrontações e demais características constantes de sua matrícula de nº 24.704, Livro nº 02 de Registro Geral, perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Recife/PE;

**CLÁUSULA SEGUNDA
DA DESTINAÇÃO DA LOCAÇÃO**

2.1. O imóvel locado será servir como depósito/arquivo de documentos do **CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DE PERNAMBUCO – COREN PE**;



**CLÁUSULA TERCEIRA
DO PRAZO CONTRATUAL**

3.1. O prazo da presente locação é de 24 (**vinte e quatro**) meses, iniciando-se em **01 de novembro de 2023**, para terminar, conseqüentemente, em **30 de outubro de 2025**;

3.2. Findo o prazo da locação e acaso não haja sinalização expressa de renovação do contrato por ambas as partes, obrigam-se o **LOCATÁRIO**, independentemente de qualquer provocação dos **LOCADORES**, a devolver de imediato o imóvel locado, inteiramente desocupado de pessoas e coisas, no mesmo estado em que o receberam, ressalvando-se, no entanto, eventuais benfeitorias voluptuárias realizadas com a aquiescência dos **LOCADORES**, que, nesse caso, a critério do **LOCATÁRIO**, poderá ser retiradas, desde que respeitados os requisitos do artigo 36 da Lei nº 8.245/91. No caso da opção pela retirada, o imóvel deverá ser entregue no estado em que se encontrava antes da benfeitoria. Ao contrário, se a opção for pela manutenção da benfeitoria, nenhum ato será exigido do **LOCATÁRIO** e nenhuma indenização será pleiteada em desfavor dos **LOCADORES**;

3.2.1. A opção de renovação do contrato ficará exclusivamente a critério dos **LOCADORES**, podendo estes optarem pela não renovação independentemente da inexistência de histórico de inadimplência por partes do **LOCATÁRIO**;

**CLÁUSULA QUARTA
DO PREÇO DO ALUGUEL, DOS DEMAIS ENCARGOS DA LOCAÇÃO, DOS REAJUSTAMENTOS**

4.1. Ajustam as partes que o **LOCATÁRIO** pagará, a título de **ALUGUEL** mensal, bem como a verba correlata a **IPU** e **BOMBEIROS**, o valor de **R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)**, de maneira antecipada, **sempre até o 1º dia útil de cada mês vincendo**, obedecendo-se os seguintes critérios:

- 50% (cinquenta por cento) das verbas na conta de titularidade de **NATHALLYA TORRES PADILHA BRAGA**, CPF nº 039.259.214-27;
- 50% (cinquenta por cento) das verbas na conta de titularidade de **ALLAN REGIS BRAGA**, CPF nº 879.265-204-20;

4.1.1. Ajustam as partes, que além do aluguel mensal, o **LOCATÁRIO** pagará aos **LOCADORES**, mensalmente com o aluguel, os **encargos** mensais de **IPU** no valor de **R\$ 800,00**, e também a **Taxa de Bombeiros** no valor **R\$ 100,00**;

4.1.2. Os pagamentos, previstos no item supra, serão efetuados exclusivamente por boletos bancários emitidos mensalmente pelos **LOCADORES**, os conforme os percentuais citados no **item 4.1.**;

4.2. O aluguel e os encargos mensais, ajustados no **item 4.1.** e no **item 4.1.1.** supra, serão corrigidos anualmente pelo índice **IGP-M** para o aluguel, e pelo **IPCA** para os **encargos**;

4.3. Serão da inteira responsabilidade dos **LOCATÁRIO**, solicitar o seu respectivo contrato novo de fornecimento de Água e Energia Elétrica junto às Concessionárias, eximindo os **LOCADORES** de qualquer participação nesta operação. Caso o imóvel seja entregue com Água e Energia Elétrica ativos, solicitar

dentro de um prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data da assinatura do presente instrumento, a alteração da titularidade (para si) relativamente às contas com energia elétrica (CELPE) e água (COMPESA), apresentando oportunamente aos **LOCADORES** os comprovantes das alterações realizadas;

4.3.1. O **LOCATÁRIO** pagará todos esses custos, encargos, cobranças, taxas e despesas diretamente à fonte cobradora ou às autoridades competentes e não aos **LOCADORES**. Se tais despesas forem pagas diretamente pelos **LOCADORES**, por impontualidade do **LOCATÁRIO**, este deverá reembolsar os valores desembolsados dentro de 10 (dez) dias úteis da data de comprovação do pagamento pelos **LOCADORES**, sem o que se sujeitará à aplicação das multas estipuladas neste Contrato;

CLÁUSULA QUINTA DA MULTA POR INADIMPLÊNCIA E OUTRAS PENALIDADES

5.1. O atraso e/ou a falta de pagamento de quaisquer verbas locatícias ajustadas, colocará o **LOCATÁRIO** em situação de mora contratual, devendo ser acrescido sobre o respectivo débito juros de mora de 1% (um por cento) ao mês (calculados *pro rata die*), bem como de multa de 10% (dez por cento), independentemente de aviso ou notificação;

5.1.1. No caso de os **LOCADORES** aceitarem o pagamento após o vencimento sem incidência das penalidades previstas neste instrumento, este ato será considerado mera tolerância por parte dos **LOCADORES**, não prejudicando qualquer disposição contida neste contrato;

5.2. Qualquer atraso e/ou falta de pagamento, caracterizará infração legal e contratual e, além de sujeitar o **LOCATÁRIO** às penalidades previstas no **item 5.1.** supra, dará aos **LOCADORES** a faculdade de optar entre cobrar as verbas locatícias com todos os acréscimos incidentes e, na hipótese de não ser quitada a dívida no prazo de até 60 (sessenta) dias, acrescer as despesas judiciais e 10% (dez por cento) para cobrança extrajudiciais ou 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito para o caso de ajuizamento de ações judiciais (ação de execução ou de despejo);

CLÁUSULA SEXTA DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL, DA UTILIZAÇÃO, MANUTENÇÃO, REFORMAS, USO E DELIMITAÇÃO DE ÁREA COMUM, EXPOSIÇÃO DE PLACAS PUBLICITÁRIAS E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

6.1. O **LOCATÁRIO** reconhece, neste ato, que o imóvel objeto do presente instrumento está lhe sendo entregue em perfeito estado de conservação estrutural, com exceção das instalações elétricas e hidráulicas, cujos custos da instalação correrão por sua conta e sem que tal circunstância importe na dedução de aluguéis ou retenção;

6.2. Fica desde já ajustado entre as partes que o **LOCATÁRIO não** poderá alterar a estrutura física do imóvel locado, sendo-lhe vedado, ainda, a prática dos seguintes atos subjacentes:

- a) edificar novas paredes;
- b) furar paredes e / ou pisos;
- c) abrir acessos nas paredes;
- d) instalar telhas transparentes;

- e) quebrar as pedras de granito e cerâmica;
- f) instalar antenas ou quaisquer outros itens/aparelhos no telhado do imóvel;
- g) mexer nas calhas;
- h) instalar coifa;

6.2.1 Em havendo necessidade de reforma total ou parcial do imóvel que porventura importe na alteração da sua atual formatação, deverá o **LOCATÁRIO** submeter previamente o projeto aos **LOCADORES**, os quais poderão ou não aprová-lo, sendo certo que a negativa não justificará a rescisão antecipada do contrato por culpa destes últimos, ficando o primeiro, neste caso, sujeito às penalidades contratuais;

6.3. O **LOCATÁRIO** declara, outrossim, estar ciente de que a sinalização e a exposição de placas publicitárias ou logotipo deverá ser implementada em observância às regras exigidas pelos órgãos públicos;

6.4. Finda a locação, o **LOCATÁRIO** se obriga a devolver o imóvel em perfeitas condições de conservação e uso, ressalvado o desgaste decorrente do seu uso normal. O **LOCATÁRIO**, desde que não danifique em nada o imóvel, poderá retirar todos os equipamentos, móveis, eletrodomésticos, objetos de decoração, utensílios e demais objetos soltos e ou instalados de sua propriedade necessários para o desempenho da sua atividade;

6.5. Fica acertado que todas as benfeitorias realizadas pelo **LOCATÁRIO** (com a aquiescência dos **LOCADORES**) se incorporarão ao imóvel ao final da locação, não cabendo a este, **LOCATÁRIO**, qualquer direito à indenização por tais benfeitorias, observado o que foi estabelecido no **item 3.2.** supra;

CLÁUSULA SÉTIMA
OUTRAS OBRIGAÇÕES DOS LOCATÁRIO

7.1. Obrigam-se o **LOCATÁRIO** a:

- a) satisfazer todas as notificações ou intimações expedidas por órgãos públicos da administração direta ou indireta, decorrentes de atos, ações ou omissões de sua responsabilidade;
- b) pagar qualquer multa imposta pelos poderes públicos, por infração de leis, regulamentos ou posturas, as quais tenham a ver diretamente com a sua operação comercial e/ou com a sua posse, dando imediata ciência aos **LOCADORES**;
- c) permitir que os **LOCADORES** realizem vistoria no imóvel sempre que entender necessário, desde que previamente agendado, de comum acordo, com o **LOCATÁRIO**;
- d) velar, durante a vigência deste contrato, pela manutenção e conservação do imóvel (inclusive em relação ao jardim), bem como restitui-lhe no exato formato que lhe foi entregue (inclusive em relação à textura das tintas das paredes);

**CLÁUSULA OITAVA
DA CLÁUSULA DE VIGÊNCIA E DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

NA HIPÓTESE DE ALIENAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO

Se o imóvel locado for posto à venda, obriga-se o **LOCATÁRIO** a permitir que os possíveis interessados na sua compra o visitem em dias previamente estabelecidos e previamente combinados com os **LOCADORES**, sempre fora do horário de funcionamento da atividade comercial desenvolvida pelo **LOCATÁRIO**; caberá, ainda, aos **LOCADORES**, comunicar ao **LOCATÁRIO** por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, o seu interesse de venda do imóvel;

8.1. O **LOCATÁRIO** terá direito ao exercício do direito de preferência na aquisição do imóvel objeto deste contrato em igualdade de condições com terceiros interessados. Para esse fim, os **LOCADORES** deverão dar-lhe ciência, por escrito, da proposta do terceiro interessado, com todas as condições a ela inerentes, inclusive e especialmente preço e condições de pagamento, para que o **LOCATÁRIO** exerça esse direito no prazo de **30 (trinta) dias**, findo do qual, não havendo resposta, os **LOCADORES** ficarão liberados para proceder à alienação;

**CLÁUSULA NONA
DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DO CONTRATO**

9.1. O **LOCATÁRIO** não poderá transferir este contrato, nem ceder, sublocar ou emprestar o imóvel objeto do presente instrumento, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa aquiescência dos **LOCADORES**, o que deverá se operar mediante um instrumento contratual aditivo e complementar ao presente;

9.2. Em havendo a transferência do contrato, a cessão, sublocação ou o empréstimo do imóvel sem a aquiescência formal dos **LOCADORES**, tal circunstância caracterizará grave infração ao pacto, sujeitando ao ocupante à liminar para desocupação do imóvel no prazo de 15 (quinze) dias;

**CLÁUSULA DÉCIMA
DA RESCISÃO DO CONTRATO**

10.1. O descumprimento de qualquer obrigação contratual, cuja mora deverá ser caracterizada através de notificação válida, implica rescisão da locação;

10.2. O presente contrato de locação considerar-se-á rescindido automaticamente, de pleno direito, sem necessidade de notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, nos seguintes casos:

a) no caso de desapropriação do bem imóvel locado, não cabendo indenização ou qualquer outro direito de qualquer natureza, para quaisquer das partes em decorrência da rescisão do contrato, assegurado aos **LOCADORES** e ao **LOCATÁRIO** o direito de receberem do poder expropriante as indenizações julgadas devidas, na forma da legislação vigente;

b) em decorrência da falta de pagamento do aluguel mensal ou de qualquer encargo da locação pelo

LOCATÁRIO por período superior a 02 (dois) meses;

10.3. A parte inadimplente no cumprimento das disposições contratuais ou mesmo que opte por rescindir antecipadamente o pacto, sem justa ressalva, fica obrigada, em caso de rescisão, a pagar, à parte prejudicada, a multa correspondente a **03 (três) aluguéis vigentes à época da rescisão (de forma proporcional)**;

10.3.1. Cumulativamente à multa prevista no **item 11.3.** supra, dever-se-á observar a penalidade prevista no **item 5.2.**;

10.4. Ainda na hipótese de a rescisão ocorrer por culpa ou iniciativa do **LOCATÁRIO**, ficará este obrigado a desocupar o imóvel dentro de um prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, observando antes todas as disposições deste contrato, em especial as relativas à conservação e manutenção, ao pagamento dos aluguéis exigíveis até à época, consectários e demais ônus decorrentes de sua culpa;

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA DO SEGURO CONTRA INCÊNCIO

11.1. Os **LOCATÁRIO**, durante a vigência deste contrato, obrigam-se a manter um seguro do imóvel o qual deverá conter previsão de cobertura relacionada a incêndio, com cobertura mínima de **R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)**;

11.2. Deverá constar da respectiva Apólice que, na hipótese de sinistro, a indenização relativa aos danos relacionados ao imóvel, será paga pela Companhia de Seguradora, diretamente aos **LOCADORES**;

11.3. Ajustam, finalmente, as partes, que o **LOCATÁRIO** terão um prazo de 60 (sessenta) dias, contados de sua posse no imóvel, para contratar o referido seguro, sob pena de, não o fazendo, configurar infração ao presente instrumento, estando, inclusive, passível de rescisão;

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA DA AUSÊNCIA FIANÇA

12.1. Considerando que, no presente contrato, não consta nenhuma das garantias previstas no artigo 37 da Lei n.º 8.245/1991, por não ter sido esta contratada pelas partes, o **LOCATÁRIO** desde já tem ciência inequívoca de que, no caso de inadimplência, estará sujeito à inteligência do inciso IX do Parágrafo 1º do artigo 59 do mesmo texto de lei (Lei n.º 8.245/1991);

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA DAS ESTIPULAÇÕES FINAIS E FORO

13.1. Não importará novação, precedente ou alteração dos termos deste contrato, eventual circunstância de ser pago o aluguel e adicionais fora de época e local ajustados ou de abster-se, qualquer das partes, de rescindi-lo por descumprimento, assistindo à parte prejudicada o direito de, em qualquer tempo, exigir o cumprimento da obrigação na forma originariamente devida;

13.2. As partes se obrigam, por si e seus sucessores, a qualquer título, a fazer a locação e o contrato sempre bons, firmes e valiosos, pondo-se a paz e a salvo de dúvida ou contestação futuras, reciprocamente;

13.3. As partes elegem o foro da Comarca do Recife/PE, como o único competente para processar ações derivadas da locação e do contrato, com renúncia expressa a qualquer outro foro, por mais especial ou privilegiado que seja, independentemente do domicílio atual ou futuro das partes;

E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento particular de **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS**, em 02 (duas) vias de igual teor e forma e para um só efeito de direito, juntamente com as duas testemunhas, a tudo presentes, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos;

Recife/PE, 28 de outubro de 2023.

Tabellionato Figueiredo



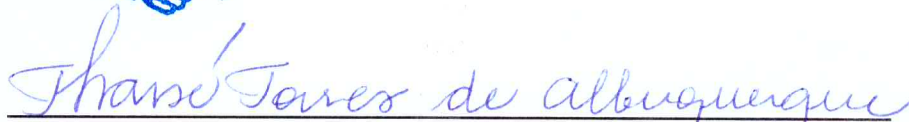
NATHALLYA TORRES PADILHA BRAGA
Locadora

Tabellionato Figueiredo



ALLAN REGIS BRAGA
Locador

MADALENA



CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DE PERNAMBUCO – COREN PE
LOCATÁRIO



TESTEMUNHA 1

Nome: **Ruben Moisés Cavaleiro**
CPF: **701.727.264-02**





TESTEMUNHA 2

Nome: **EDUARDO AFFONSO LEAL VITAL DOS SANTOS**
CPF: **081.615-054-03**

Ofício de Registro Civil e Tabelionato de Notas do 9º Distrito Judiciário da Capital
Belª Fabiana Maria Gusmão Danda Lima
R Galvão Raposo, 222 - Madalena - Recife - PE - Fone +55 (81) 3314-7737
cartoriadamadalenahotmail.com | cartoriadamadalenanotas@gnmail.com



RECONHEÇO POR SEMELHANÇA A FIRMA DE THAISE TORRES DE ALBUQUERQUE EM TESTEMUNHO DA VERDADE. DOU FE. Recife/PE, 07.12.2023, 14.48.29.
SELO 0135434.OHM12A02301.00678

Joyce Rodrigues de Silva - Substituta
Encl. R\$ 4,49 T.J. R\$ 0,55 F.E.M. R\$ 0,05 FUNSEC R\$ 0,10 I.B.S. R\$ 0,25 T.SNR R\$ 1,01

8º Tabelionato de Notas do Recife
Ivanildo de Figueiredo Andrade de Oliveira Filho - Tabelião Público
www.tabelionatofigueiredo.com.br

Reconheço a(s) firma(s) por semelhança de:
[0184510]--NATHALLYA TORRES PADILHA BRAGA
[0152973]--ALLAN REGIS BRAGA
Selo digital 0073783.SBZ10202310.02538 e 0073783.PEU10202310.02539
Emolumentos 9,12 TSNR 2,02 FERC 1,00 FERM 0,10 FUNSEC 0,20 ISS 0,50 Total R\$ 12,94
Recife, 07 de Dezembro de 2023
JEMYSON DE LUNA OLIVEIRA ESCRIVENTE AUTORIZADO

Consulte Autenticidade em: www.tipe.jus.br/selodigital

