

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL.

Através do presente instrumento, as partes que o compõem, Locador e Locatário, resolvem dar continuidade ao relacionamento jurídico já estabelecido anteriormente e, dada as circunstâncias que alteraram a legitimidade e representatividade de uma das partes, imprescindível a confecção de novo instrumento com alterações pontuais ao contrato anterior no que se fizer necessário, passando o presente instrumento a reger as condições do negócio jurídico que ora se re-estabelece.

DAS PARTES CONTRATANTES

(Locador e Locatária)

Do Locador: Por força do falecimento de **Gentil Rivaldo dos Santos**, o qual era brasileiro, viúvo, aposentado, RG. 476.744 SSP/PE, inscrito no CPF/MF sob o número 029.382.004-04, passando o imóvel objeto do presente contrato a compor o espólio do falecido, a presente relação jurídica passa a ser representada pela inventariante devidamente nomeada para o cargo nos autos do processo 0012205-13.2021.8.17.2480, em trâmite pela 3ª Vara Cível desta Comarca de Caruaru, **Simony Tavares dos Santos**, brasileira, divorciada, inscrita no CPF/MF sob o número 705.417.444-53, cédula de identidade número 3.433.297 SDS/PE, residente e domiciliada na Avenida Oswaldo Cruz, Bairro Maurício de Nassau, nesta cidade de Caruaru, Estado de Pernambuco, Condomínio Residencial Mauricio de Nassau Trade Center, Ap. 502, Bloco B, CEP. 55.012-040.

Da Locatária: **Torres e Dantas Comércio e Serviços de Máquinas Ltda**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o número 32.982.782/0001-06, com sede na Praça Presidente Getúlio Vargas, 108, Bairro Nossa Senhora das Dores, Caruaru, Estado de Pernambuco, CEP: 55.002-150; neste ato se fazendo representar por seu sócio, **Marcelo Torres da Costa**, brasileiro, empresário, RG. 4.233.660 SDS/PE, inscrição no CPF/MF sob o número 024.608.044-23, residente e domiciliado na Alameda da Mansões, 701, apto. 107, Bairro Candelária, Natal, Estado do Rio Grande do Norte, CEP: 59.064-740.

DO OBJETO, CLÁUSULAS E CONDIÇÕES.

Cláusula I. Do objeto da locação:

Os imóveis não residenciais localizados na Rua Nunes Machado, respectivamente com números 114 e 108, Bairro Nossa Senhora das Dores, nesta cidade de Caruaru, Estado de Pernambuco, CEP: 55.002-090.

Parágrafo Primeiro: Destinam-se os imóveis objeto do presente negócio jurídico ao uso comercial, vedada ao Locatário dar à locação outro destino, sob pena de rescisão direta além do pagamento de multa com valor equivalente à dois meses de aluguel.

Cláusula II. Do prazo de locação:

No tocante ao prazo de vigência da presente locação, fica convencionado que será de 60(sessenta) meses, iniciando-se a partir de 01 de fevereiro de 2025, e seu término para o dia 31 de janeiro de 2030, independente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

Cláusula III. Do valor da locação:

O aluguel mensal ora livremente convencionado é de R\$ 4.350,00 (quatro mil trezentos e cinquenta reais), o qual aluguel será reajustado anualmente pela variação do IGPM da Fundação Getúlio Vargas, e em caso de extinção ou falta deste por outro oficial que o substitua.

Parágrafo Primeiro: O aluguel deverá ser pago em moeda legal e corrente no país, diretamente à representante do espólio, independentemente da forma, seja via depósito bancário ou via PIX. A legitimidade para receber o aluguel, só poderá ser alterada ao final do processo de inventário, ou por força de ordem judicial, caso em que o Locatário deverá ser notificado formalmente.

Parágrafo Segundo: No ato do recebimento do aluguel, independentemente de sua forma, obriga-se o Locador, através de sua representante, em emitir um recibo referente ao valor recebido e imediatamente encaminhado a Locatária.

Parágrafo Terceiro: Fica convencionado que, a Locatária terá o prazo improrrogável de 05(cinco) dias após o vencimento do aluguel para o pagamento sem qualquer acréscimo, porém, uma vez ultrapassado este prazo, será acrescida à parcela atrasada multa de 10%(dez por cento) e juros de mora de 1% (hum por cento) ao mês e aplicados proporcionalmente aos dias atrasados.

Parágrafo Quarto: O eventual recebimento de aluguéis, impostos, taxas e quaisquer despesas fora dos prazos convencionados, assim como de multas por infração contratual não importará em novação e será mera tolerância do locador, o qual continuará com o direito de considerar rescindida a locação.

Cláusula IV: Dos tributos e acessórios inerentes a locação.

Correrão por conta da locatária, vencíveis desde o primeiro mês de locação, o IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, seja em parcela única ou parcelada, taxas de prevenção e extinção de incêndio, bem como os valores devidos a partir desta data por ocasião do consumo energia elétrica de água e esgoto.

Parágrafo Primeiro: Obriga-se a Locatária em fornecer sempre que solicitado pelo Locador, todos os comprovantes de pagamentos referentes as obrigações constantes desta cláusula, ou certidão de quitação do período expedido pela empresa credora.

Parágrafo Segundo: Finalizada ou rescindida a locação, independentemente da motivação, deverá a Locatária apresentar a quitação de todas as obrigações assumidas e que eventualmente possam ter sido parceladas durante o período contratual.

Parágrafo Terceiro: Obriga-se a locatária em repassar, em mãos ou através de processo eletrônico, ao locador, toda intimação ou notificação expedida por autoridades federais, estaduais ou municipais, relativas aos imóveis locados, no prazo máximo de 24 horas do recebimento, independentemente a quem caiba a obrigação, sob pena de assumir responsabilidade pelas multas e outras penalidades decorrentes da falta de cumprimento das referidas intimações ou notificações.

Cláusula V: Da conservação dos imóveis objeto da locação.

A locatária se obriga a manter os imóveis locados em perfeito estado de conservação e asseio, bem como os aparelhos que o guarnecem, trazendo-os sempre em perfeitas condições de higiene e limpeza, mantendo os assoalhos limpos e as instalações em perfeitas condições de uso e funcionamento, como declara tê-los recebido, e nestas mesmas condições deverá devolvê-los ao final da locação.

Parágrafo Único: Às sua expensas, a locatária realizará sem nenhum ônus atual ou futuro para o locador, os reparos e consertos necessários, seja pela ação do tempo ou má conservação causados por si, seus

dependentes, empregados ou visitantes, aos imóveis locados, bem como aqueles identificados ao final do período contratual ou durante ele quando da realização de eventual vistoria.

Cláusula VI. Das benfeitorias.

Convenciona-se que, nenhuma obra ou benfeitoria, modificação ou instalação, seja de que natureza for, necessária ou voluptuária, poderá ser executada em qualquer dos imóveis sem o prévio consentimento tácito do locador.

Parágrafo Primeiro: Eventualmente, caso haja necessidade da realização de benfeitorias necessárias em qualquer dos imóveis, deverá a locatária notificar o locador sobre a real necessidade, indicando na oportunidade os motivos, bem como os valores a serem gastos, momento em que deverá haver negociação sobre a realização e sua forma, principalmente no tocante a autoria dos pagamentos e suas possíveis compensações.

Parágrafo Segundo: No caso da realização de benfeitorias voluptuárias, com ou sem o conhecimento do locador, estas, ao final da locação, deverão ser objeto de vistoria por parte do locador para posterior manifestação sobre seu interesse na permanência ou não das benfeitorias. Em não sendo aceita a sua permanência, deverá a locatária providenciar às suas expensas a retirada ou desfazimento, trazendo o imóvel ao seu perfil do momento da locação, inclusive, permanecendo a locação e todas as obrigações contratuais, mesmo que as obras de desfazimento ou retirada das benfeitorias ultrapassem a data do término do contrato.

Parágrafo Terceiro: Em caso de ser do interesse do locador a permanência das benfeitorias nos imóveis, e em tendo sido as mesmas executadas sem o seu conhecimento, não poderá a locatária invocar direito de retenção nem pleitear indenização, passando as mesmas a fazer parte dos imóveis.

Cláusula VII. Eventuais vistorias.

A fim de verificar o exato cumprimento das obrigações assumidas neste contrato, reserva-se o locador ao direito de vistoriar, por seu representante, em qualquer tempo. Se o locador necessitar alienar o imóvel objeto deste contrato, a locatária desde já autoriza mostrá-lo, em horário comercial e em dia a ser combinado.

Cláusula VIII. Do direito de preferência.

É direito do locador, Lei 8.245/91, alienar qualquer dos imóveis e a qualquer tempo vigência da locação, desde que garanta ao locatário o direito de preferência de compra, o qual deverá ser exercido nos moldes da referida lei.

Parágrafo Primeiro. Decorridos os 60 (sessenta) meses contratuais, não exercendo a locatária o seu direito de preferência na aquisição do imóvel, ambas as partes podem livremente desfazer a locação, sem qualquer ônus ou multa, desde que notifiquem a parte contrária com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, observadas todas as cláusulas atinentes aos deveres das partes e aos cuidados com o imóvel.

Cláusula IX. Da rescisão e multas.

O presente contrato ficará rescindido de pleno direito, sem que nenhuma das partes incorra na cláusula penal ou tenha direito a indenização, desde que devidamente notificada a parte contrária, nas seguintes hipóteses: A) Por mútuo acordo; B) Para realização dos reparos urgentes determinados pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executados com a permanência da locatária no imóvel ou, podendo, se recuse a consenti-las; C) Desapropriação total ou parcial do imóvel pelo Poder Público; D) Ocorrência de evento fortuito ou de força maior, que impeça o pagamento e a ocupação do imóvel, desde que não haja culpa da locatária.

Parágrafo Primeiro: No caso de rescisão antecipada que não der causa a outra parte, e que o motivo não esteja elencado àqueles que não autorizam a imposição de pagamento de multa equivalente a 03(três) meses de locação, calculada da seguinte forma: valor da multa / 60 X os meses restantes para o fim da locação. (valor da multa dividido pelo prazo total da locação multiplicado pelos meses que faltam para o término do contrato).

Parágrafo Segundo: Finda a locação no prazo da cláusula II, a rescisão se dará por mera liberalidade das partes, desde que notificada a parte contrária por escrito com antecedência de no mínimo 30(trinta) dias.

Parágrafo Terceiro: Convencionaram as partes que, uma vez que o primeiro aluguel se deu após o primeiro mês da locação, ausente, portanto, a figura da caução, o que obriga a Locatária efetuar o pagamento do aluguel do último mês da locação, ou seja, até o momento da entrega das chaves serão devidos alugueres mesmo que proporcionais

aos dias subsequentes ao fim da locação.

Parágrafo Quarto: Nenhuma notificação do Poder Público ensejará a resolução do contrato, salve se apurado risco à segurança do imóvel em vistoria judicial, sendo que neste caso, cada uma das partes se obriga a satisfazer as exigências do Poder Público que lhe competir.

Parágrafo Quinto: A presente locação poderá ser rescindida a qualquer tempo pelo descumprimento de qualquer das cláusulas deste contrato, cabendo a parte lesada notificar a outra parte sobre o ocorrido e solicitar explicações, ficando a seu critério rescindir o presente negócio jurídico.

Cláusula X. Da devolução das chaves.

Fica convencionado que, a restituição das chaves ao locador só poderá ser aceita se o imóvel estiver nas mesmas condições em que foi locado. Se houver necessidade de obras, somente após o seu término obrigam-se o locador em recebê-las.

Cláusula XI. Da sucessão.

O presente contrato obriga não só as partes ao cumprimento das obrigações exigíveis nas formas convencionadas, mais os seus herdeiros e sucessores, independentemente de interpelação ou notificação extra ou judicial.

Cláusula XII. Da observância à LGPD – Lei Geral de Proteção de Dados.

A Locatária declara expresse consentimento ao locador para coletar, tratar e compartilhar os dados necessários, única e exclusivamente em detrimento ao cumprimento do presente negócio jurídico, tudo com observância nos termos do art. 7º, inc. V e II, da LGPD, os dados necessários para o cumprimento de obrigações legais.

Cláusula XIII. Do foro.

Os contratantes renunciam ao foro de quaisquer domicílios, presentes ou futuros, e elegem o da situação dos imóveis como competente para as ações oriundas do presente contrato.

E por estarem assim justos e contratados, firmam o presente contrato em duas vias de igual teor e forma para um só efeito e na presença das testemunhas que abaixo subscrevem, obrigando-se ao respectivo cumprimento pôr si, seus herdeiros e sucessores. Caruaru, 01 de fevereiro de 2025.

Locador:

O espólio de **Gentil Rivaldo dos Santos**

P/ **Simony Tavares dos Santos**

CPF/MF 705.417.444-53

Locatária:

Torres e Dantas Comércio e Serviços de Máquinas Ltda

CNPJ/MF 32.982.782/0001-06

Marcelo Torres da Costa

CPF/MF 024.608.044-23

Testemunhas:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF: