

**CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FIM COMERCIAL****INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE  
LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NA FORMA  
ABAIXO:**

Pelo presente instrumento particular de contrato de Locação do imóvel urbano, e na melhor forma de direito as partes contratantes ajusta a locação do imóvel abaixo mediante as cláusulas e condições seguintes:

**PARTE CONTRATANTE:****IDENTIFICAÇÃO DO LOCADOR (PROPRIETARIO)**

- Nome .....: MARCELINO ROCHA NUNES
- Cidade .....: PETROLINA-PE
- Nacionalidade .....: BRASILEIRO
- Estado Civil .....: DIVORCIADO
- CPF .....: 003.171.048-45
- RG.....: 03436534-60 SSP/BA

**IDENTIFICAÇÃO DO LOCADOR REPRESENTANTE)**

- Nome .....: ANTONIO AMORIM SOUZA E CIA LTDA-ME
- CNPJ/CPF .....: 16.993.328/0001-96
- REPRESENTADA POR:.....: JOCILEIDE RAMOS COELHO
- Endereço .....: RUA DR. JULIO DE MELO, Nº428 – CENTRO CEP: 56.302.150
- Cidade .....: PETROLINA-PE
- Nacionalidade .....: BRASILEIRA
- Estado Civil .....: CASADA
- Profissão .....: CORRETORA(ADMINISTRADORA)
- CPF .....: 681.760.744-20
- CRECI:.....: 7020 – 7ª REGIÃO
- FONES:.....:87.3862.3784/87.3861.0817/87.8837.8821

**IDENTIFICAÇÃO DO LOCATÁRIO**

- **Nome .....: PAPELARTE PAPELARIA LTDA**
- Endereço.....: RUA BARÃO DO RIO BRANCO, Nº 923, BAIRRO: CENTRO, CEP: 56.304-290
- Cidade .....: PETROLINA-PE
- CNPJ.....: 31.110.616/0001-49
- **Neste ato representado pelos os sócios: 1- PATRICIA MAGALHÃES COSTA, BRASILEIRA, SOLTEIRA, EMPRESÁRIA, CPF: 936.640.365-49 E RG: 745202292 SSP-BA, e 2- ADEILSON JOÃO SANTOS MAGALHÃES, BRASILEIRO, DIVORCIADO, EMPRESÁRIO, CPF: 919.808.368-68 E RG: 3.353.943 SSP-BA**
- Telefone.....: (87)3032.9202/98824.3206/(71)98795.3244

**IDENTIFICAÇÃO DO FIADOR**

- Nome .....: **ADELSON JOÃO SANTOS MAGALHÃES**
- Endereço.....: RUA MANOEL CLEMENTINO, Nº 1585-B, BAIRRO: CENTRO, CEP: 56.302.170

- Cidade .....: PETROLINA-PE
- Nacionalidade.....: BRASILEIRO
- Estado Civil.....: SOLTEIRO
- Profissão .....: EMPRESÁRIO
- CPF:.....: 919.808.368-68
- RG:.....: 3.353.943 SSP-BA
- Telefone.....: (71) 98795.3244

**CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO:** É objeto desta Locação urbana de ponto comercial localizado na Avenida Barão do Rio Branco , Nº 751-B, Bairro: Centro, Petrolina-PE. Inscrição Municipal IPTU 010106800980003.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** A Locação é feita para fim exclusivamente COMERCIAL, conforme preceita a Lei nº 8.245 de 18.10.91.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Nenhum anúncio, aviso, placa, toldo ou sinal será colocado, inscrito, pintado ou afixado na parte externa da unidade locada, bem como pintura berrante no imóvel, sem prévio consentimento, por escrito, do (a) Locador (a). **(somente para imóveis residenciais).**

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** O (A) Locatário (a) vistoriará o imóvel nesta data verificando que se encontra em perfeitas condições de habitualidade, conservação e limpeza, relação às pinturas externas e internas estão usadas, ao piso, forro, ferragens, lavatórios, pias, portas, fechaduras, janelas, vidros e todas as demais partes do mesmo imóvel ora locado, **conforme vistoria anexo.**

**PARÁGRAFO QUARTO:** Eventual reclamação, observação ou alteração do estado do imóvel, constatado pelo (a) Locatário (a), deverá ser feito por escrito, dentro do prazo de 07 (SETE) dias da assinatura do contrato. Após decurso desse prazo não mais será considerada qualquer reclamação ou observação a respeito.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO:** O prazo fixado para esta locação é de: 01 ano.

**Início.: 10 de julho de 2021**

**Término.: 10 de julho de 2022**

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Findo o prazo da Locação ora estabelecido, ou rescindida a Locação por qualquer motivo, será o imóvel restituído ao (a) Locador (a), em condições de ser imediatamente habitado, com as quitações de contas de energia, água e esgoto, IPTU, e demais encargos de responsabilidade do (a) Locatário (a), bem como, livre e desembaraçado, dentro da escrita forma e condições especificadas neste instrumento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, podendo entretanto, ser prorrogado desde que o (a) Locador (a) consinta, seja expresso ou tacitamente.(não será cobrado no primeiro ano de contrato).

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** A aplicação de eventuais reajustes, após o vencimento do prazo contratual não implica renovação tácita do presente instrumento e nem obriga o (a) Locador (a) a novo período contratual, se este desejar proceder a retomada do imóvel, nem impede a atualização dos Locativos a preço de mercado.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DA DESOCUPAÇÃO:** Por ocasião da desocupação do imóvel, o (a) Locatário (a) entregará as respectivas chaves ao (a) Locador (a), a título provisório, para procedimento da necessária vistoria, através da qual se verificará se foram cumpridas todas as

exigências da boa conservação do imóvel e se este está em condições de ser alugado novamente sem despesas para o (a) Locador (a). A recusa da assinatura do termo de desocupação e entrega das chaves ou vistoria de saída, implica no reconhecimento de danos causados no imóvel.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Fica estabelecido que o (a) Locador (a) poderá mandar proceder os consertos, pintura e limpeza que se fizerem necessários, constatados quando da vistoria de saída, e a cobrar os custos executivamente do (a) Locatário (a), e Fiadora mediante a exibição dos recibos de realização das obras e demais pagamentos efetuados, para o que dão estes, desde já expressa e antecipada autorização.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Fica estabelecido que a simples entrega das chaves ao (a) Locador (a), não desobrigará o (a) Locatário (a) dos compromissos assumidos neste contrato sem que o (a) Locador (a) por escrito, de ao (a) Locatário (a) plena quitação.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Fica desde já o (a) Locador (a) autorizado a ocupar independente da ação de emissão de posse, sem qualquer formalidade e sem prejuízo das demais cláusulas ou disposições legais, o imóvel objeto deste contrato, caso venha a ser abandonado pelo (a) Locatário (a).

**CLÁUSULA QUARTA:** Permanecendo o (a) Locatário (a) no imóvel, após esgotado o prazo para desocupação voluntária, nos casos de denúncia condicionada, pagará ele o aluguel pena para que vier a ser arbitrado na notificação premonitória, na forma de que dispõe o Artigo 575 do Código Civil.

**CLÁUSULA QUINTA:** O valor do mensal **de R\$ 4.067,60 (quatro mil e sessenta e sete reais e sessenta centavos)**, sendo R\$ 4.000,00 referente o aluguel mensal e R\$ 67,60 mensalmente referente a parcela do IPTU durante o período do contrato. Os valores serão todo dia 10 de cada mês.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O locatário pagará na assinatura deste contrato o valor **R\$ 4.067,60 (quatro mil e sessenta e sete reais e sessenta centavos)**, referente ao **1º aluguel R\$ 4.000,00 e R\$ 67,60 1ª parcela do IPTU**. O valor deverá ser pago via PIX com chave CPF: 681.760.744-20, em nome de Jocileide Ramos Coelho, banco Itaú ou em espécie na imobiliária.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Os demais valores serão feitos pelo sistema de “boleto” ao (a) Locatário (a), a qual dará quitação, mensalmente, no ato do pagamento, ou onde este indicar.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** O aluguel mensal acima pactuado será renovado e reajustado automaticamente conforme acordo de ambas as partes, na periodicidade mínima determinada pela Legislação vigente à data de sua celebração (final do contrato), aplicando-se o índice do governo federal (IGP-M) no período do reajuste.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Se em virtude de lei subsequente, vier a ser admitida a correção do valor do aluguel em periodicidade inferior a prevista na legislação vigente a época de sua celebração, concordam as partes, desde já, e em caráter irrevogável, que a correção do aluguel e o seu indexador passará automaticamente a ser feita no menor prazo que for permitido pela lei anterior.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Se, no curso do contrato de Locação, celebrarem as partes qualquer acordo para majorar o aluguel acima dos índices oficiais e /ou contratuais, não ficará o (a) Locador (a) inibido de ajuizar a ação revisional, nos prazos da Lei, salvo se tal acordo tiver sido

hábil para ajustar o aluguel ao nível do mercado, o que deverá ficar ali expressamente consignado.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Ficam por conta do locatário, todas as despesas normais de locação, consumo de água, luz, imposto predial IPTU, Corpo de bombeiro, taxas e contribuições de qualquer natureza, que recaírem especificamente sobre a unidade que lhe é locada por este instrumento, as quais deverão ser pagas nas repartições competentes ou juntamente com o aluguel, se assim desejar o locador, quando será incluído no próprio recibo de aluguel, especificando-se as verbas referidas de cada um.

**PARÁGRAFO SETIMO:** Conserva-se a modalidade de pagamento aqui e agora contratados e irretocável nos seus termos, independentemente de qualquer alteração, ou orientação que possa advir na legislação, haja vista os termos pactuados se enquadrarem plenamente na legislação vigente, constituindo portanto matéria de direito adquirido nos termos da Lei, não estando portanto sujeito a qualquer congelamento ou tabela que modifiquem o seu espírito original.

**PARÁGRAFO OITAVO:** A simples falta do pagamento do preço mensal da presente locação e encargos no prazo acima mencionado, constituirá o (a) Locatário (a) em mora, automaticamente, sem necessidade de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. No caso de atraso do pagamento dos aluguéis e encargos, sobre o valor devido incidirão 10 % (dez por cento) de multa, e juros de 2% mais a correção diária do índice pactuado para pagamento em atraso. Os honorários advocatícios, incidirão sobre o valor total das despesas judiciais e extrajudiciais que se verificarem, acrescidas de correção monetária, contados desde o desembolso. Na hipótese de ação de despejo por falta de pagamento ou de qualquer outra que o (a) Locador (a) venha a ter que ajuizar em face do (a) Locatário (a), fica ajustado entre as partes, que os honorários do advogado do (a) Locador (a) será de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa. Os recibos de aluguéis e/ou encargos não pagos poderão ser imediatamente entregues ao departamento jurídico, nos dias seguintes ao vencimento da obrigação, onde serão acrescidos dos ônus legais e contratuais, independente de qualquer aviso.

**PARÁGRAFO NONO:** O (A) Locatário (a) assume expresso compromisso de fazer chegar às mãos do (a) Locador (a) no mês imediato ao do vencimento, cópia Xerox das contas de água, energia, IPTU, e outros encargos contratuais, se houver, devidamente quitados.

**PARÁGRAFO DECIMO:** O (a) Locatário (a) não poderá reter o pagamento do aluguel mensal ou outros encargos sob a alegação de não atendimento de suas eventuais exigências.

**PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO:** Fica expressamente convencionado entre as partes contratantes que a quitação dos aluguéis e encargos dada em cada mês não incidem débitos anteriores deixados de cobrar nas épocas devidas por quaisquer circunstâncias.

**CLÁUSULA SEXTA – DA CESSÃO OU SUBLOCAÇÃO:** É também expressamente proibida cessão ou sublocação desta locação, total ou parcialmente, sem que o (a) Locatário (a) haja recebido por escrito consentimento do (a) Locador (a), sob pena de sua rescisão, mesmo que a transferência e o empréstimo parcial ou totalmente considerados, seja feita a parentes do (a) Locatário (a).

**CLAUSULA SÉTIMA- BENFEITORIA:** O locatário(a) só tem a permissão de: de locação de divisória própria para o fim ou de gesso, acrescentar tomadas externas sem quebra parede, modificar faixa e pintura da parede externa. E não tem a permissão de fazer nenhuma modificação no:

forro, luminárias, pintura da porta automática, modificar piso, hidráulica e pintura da porta automática.

**PARAGRAFO ÚNICO:** (a) Locador (a) exigir a remoção das benfeitorias introduzidas no imóvel pelo (a) Locatário (a), deixando da mesma forma que recebeu no início do contrato.

**CLAUSULA OITAVA- DA CONVENÇÃO E REGULAMENTO:** Obriga-se o (a) Locatário (a) a obedecer às posturas Municipais, bem como as normas referentes ao direito de vizinhança no que se refere ao sossego, segurança e saúde de seus vizinhos.

**PARAGRAFO ÚNICO:** Compromete-se o (a) Locatário (a) a comunicar ao (a) locador (a) ou a administradora, sempre que se der mudança de local de trabalho, assim como de seu (a) Fiador (es), fornecendo o novo domicílio de trabalho e se for do (a) Fiador (es) o domicílio residencial, em caso de mudança.

**CLAUSULA NONA- OBRIGAÇÕES:** O (a) Locatário (a) se obriga:

- a) A fazer chegar às mãos do (a) Locador (a) ou seus representantes, contra protocolo, no endereço do (a) Locador (a) ou administradora, toda intimação das autoridades Federais, Estaduais ou Municipais, Ofícios, Carnês, do IPTU etc., Cartas, Memorando, convocações de Assembléias, relativo ao imóvel, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito ) horas a contar da data do seu recebimento, assumindo o (a) Locatário (a), inteira e única responsabilidade, pelas multas provenientes da falta de cumprimento destas obrigações;
- b) A permitir ao (a) Locador (a), por si ou por terceiros, devidamente credenciado, sempre em dia e horário previamente estabelecido, visitar e inspecionar o imóvel alugado para verificar o tratamento dispensado ao mesmo ou as suas instalações pelo (a) Locatário (a). Se feita a vistoria e for constatado danos de qualquer espécie, o (a) Locador (a) notificará o (a) Locatário (a) para proceder os reparos necessários no prazo máximo de 05 (cinco) dias, correndo as despesas por sua conta. Caso não faça no prazo acima, o (a) Locador (a) mandará executar os reparos por pessoa ou empresa de sua livre escolha ficando o (a) Locatário (a) obrigado ao pagamento de todos os gastos verificados acrescidos de 20% (vinte por cento) a título de taxa de administração.
- c) Permitir, no caso do imóvel objeto da locação ser colocado a venda, que os interessados o visitem, diariamente devendo para tanto fixar o respectivo horário , que não poderá ser anterior as 08:00 (oito) horas, nem ultrapassar as 18:00 (dezoito) horas.
- d) A apresentar no prazo de cinco dias quando solicitados (s) prova de residência do (s) fiador (es) e documentos comprobatórios de que estes permanecem proprietários de bens que garantam a Locação.
- e) Obriga-se o Locatário a providenciar a transferência da titularidade da conta de energia elétrica (CELPE) para o seu nome. Caso não faça no prazo de 07 dias autoriza o locador(a) a fazer a troca. E ao término do Contrato efetuar o retorno da titularidade para o nome do locador.
- f) E água (COMPESA) será rateado com o ponto vizinho do mesmo proprietário, o valor deverá ser pago diretamente após apresentação da conta com o valor pelo o dono da loja vizinha.

**CLAUSULA DÉCIMA- DA RESCISÃO:** O presente contrato poderá ser rescindido automaticamente sem necessidade de interpelação judicial ou extrajudicial nas seguintes hipóteses:

- a) A inobservância, por parte do (a) Locatário (a) de quaisquer de suas obrigações e deveres expressamente consignados;
- b) A desapropriação total ou parcial, do imóvel objeto desta locação, desde que disto resulte a impossibilidade da destinação que o mesmo foi imposta neste contrato e torne inútil as necessidades do (a) Locatário (a), ficando o (a) Locador (a) desobrigado (a) por todas as cláusulas deste contrato, ressaltando ao (a) Locatário (a) tão somente, o direito de haver do poder público desapropriadamente que porventura tenha direito;
- c) No caso de se verificarem atos dasabonadores, de ordem civil ou criminal do (a) Locatário (a), ou do (s) Fiador (es) sem prejuízo das demais cláusulas contratuais, fica o (a) Locatário (a) em mora e sujeito a multa contratual e despejo , ou ainda, o ajuizamento de quaisquer outros procedimentos judiciais que resultam na impossibilidade da continuação desta locação.
- d) Por falta de pagamento de quaisquer das obrigações pactuadas, seja principal ou acessória, pelo prazo superior a 30 dias. Poderá ainda, neste caso, independente da Rescisão, ou ajuizamento de ação competente para cobrança da dívida, proceder à negatividade do crédito do devedor frente ao S.P.C (Serviço de Proteção ao Crédito) , após o 10º dia da notificação extrajudicial.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Fica estipulada uma multa de 03 (três) meses do valor do aluguel em vigor, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusulas deste contrato, podendo a parte inocente, se assim lhe aprouver, considerar ao mesmo tempo rescindida a locação independentemente de qualquer formalidade. A multa será exigida por inteiro, seja qual for o tempo de locação.

**CLAUSULA DECIMA PRIMEIRA-** Obriga-se o (a) Locatário (a) a apresentar novo fiador (a) idôneo, vindo a ocorrer a seguinte hipótese:

No caso do (a) Fiador (a), pessoa física, hipótese de morte, protesto repetido de título de sua responsabilidade, mudança para lugar incerto e não sabido. Além dos elencados no Artigo 40 da Lei 8.245/91 devendo o (a) Locatário (a) providenciar, também, a sua substituição no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da ocorrência do fato sob pena de incorrer em infração contratual independentemente de prévia notificação.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – AÇÕES JUDICIAIS:** Todas as obrigações decorrentes do presente contrato, mesmo em caso de prorrogação, são extensivas aos herdeiros e sucessores do (a) Locatário (a) e exigíveis de pleno direito, nos prazos e pelas formas convencionadas, independente de qualquer aviso judicial ou extrajudicial, considerando-se os débitos provenientes, inclusive multas, correções e indenizações por avarias, como dívida líquida e certa, cobrável executivamente ao (a) Locatário (a) Fiador (es), incluindo-se neste caso, também, custas judiciais e honorários advocatícios despendidos para preservação ou consecução dos direitos do (a) Locador (a) que não forem atendidos espontaneamente.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – TOLERÂNCIA E MULTA:** Se, na vigência da locação, o (a) Locador (a) admitir qualquer tolerância ao cumprimento das obrigações pactuadas, tal tolerância jamais poderá ser admitida como modificação do presente contrato, não dando ensejo a novação

constante do Código Civil, permanecendo, a todo tempo, em vigor, todas as cláusulas do presente, como se nenhum fato houvesse intercorrido.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – FIADOR (ES):** Assinam também o presente contrato, o (s) Fiador (es) e principal (is) pagador (ES), solidariamente responsável (is) com o (a) Locatário (a) pelo fiel cumprimento de todas as cláusulas e obrigações decorrentes deste contrato, cuja responsabilidade se estende a todos os aumentos que vierem a ocorrer nos aluguéis e demais encargos de locação, inclusive quanto as obrigações constantes atualmente do contrato, aluguéis, juros e correção monetária, multas e outras, inclusive danos e estragos que se verificarem no imóvel locado, responsabilidade essa que prevalecerá enquanto o (a) Locatário (a) permanecer no imóvel, até o final da entrega das chaves, ainda que o presente contrato não se renove, e a locação permanecer por prazo indeterminado. Neste caso, referida obrigação somente cessará mediante substituição da garantia Fidejussória, que ficará a cargo exclusivo dos próprios contratantes. Sendo o aluguel mensal majorado amigavelmente por força da Lei, a responsabilidades dos (s) Fiados (es) subsistirá, também, pela quantia do reajuste, ainda que este não tenha tido ciência. O (s) Fiador (es), outrossim, desiste (m) da cientificação da Ação de Despejo eventualmente movida, contra o (a) Locatário (a), ciência cuja inexistência não implicará na extinção de sua solidariedade quanto a quaisquer ressarcimentos legal e contratualmente existente, sendo responsáveis por custas e honorários de ações de despejo e outras relacionadas com a presente locação, propostas contra o (a) Locatário (a), ainda que, para referidas ações não tenha (m) sido citado (s) ou notificado (s). O (s) Fiador (es) e esposa (s), renuncia (m) expressamente, conforme Artigo 828, II, benefícios de ordem previstos nos Artigos nº 821, 825, 827, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil Brasileiro. O (s) Fiador (es), mesmo quando cônjuges, casados sob regime de comunhão de bens, são, solidários entre si, não representado a assinatura da esposa mera outorgada uxória, de modo que, com o falecimento de um deles, o outro permanece como fiador (a) e principal pagador (a) (CO- FIANÇA ENTRE CÔNJUGES – ARTIGO 829, CÓD. CIVIL).

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** Tudo quanto for devido em razão deste contrato notadamente os aluguéis mensais e seus acessórios, serão cobrados por ação judicial apropriada no Foro da Comarca de Petrolina-PE, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o qual desde já fica eleito pelos contratantes como seu domicílio, para que se exercitem e cumpram todos os direitos e obrigações, dele decorrentes.

E, por se acharem assim, justo e acordados, firmam este instrumento particular em 02 (duas) vias de igual teor e finalidade, juntamente com duas testemunhas especialmente convocadas para este ato e a tudo presente, a fim de que produza os seus jurídicos e legais efeitos.

Petrolina-PE, 07 de julho de 2021.

---

**REPRESENTANTE DO LOCADOR-ANTONIO AMORIM SOUZA**

E CIA LTDA-ME - CNPJ: 16.993.328/0001-96- REPRESENTADA  
JOCILEIDE RAMOS COELHO-CPF: 681.760.744-20

---

**PAPELARTE PAPELARIA LTDA - LOCATARIO**

CNPJ: 31.110.616/0001-49 , sócio 1- **PATRICIA MAGALHÃES COSTA**  
CPF: 936.640.365-49

---

**PAPELARTE PAPELARIA LTDA - LOCATARIO**

CNPJ: 31.110.616/0001-49 , sócio 2 - **ADEILSON JOÃO SANTOS MAGALHÃES**  
CPF: 919.808.368-68

---

**ADEILSON JOÃO SANTOS MAGALHÃES- FIADOR**

CPF: 919.808.368-68

TESTEMUNHAS:

---

CPF:

---

CPF: