



# CORPREV

FUNDO PREVIDENCIÁRIO DO MUNICÍPIO  
SÃO JOSÉ DA COROA GRANDE – PE

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NA FORMA ABAIXO:

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

### PARTES CONTRATANTES:

**LOCADORA: WL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA - ME**, CNPJ nº 17.271.880/0001-33, neste ato representado por seu bastante procurador: Sr **WILSON LUIZ DA SILVA**, inscrito no CPF/MF sob nº 167.936.174-00, portador da cédula de identidade RG nº 1.260.262 SSP/PE, residente e domiciliado na Rua Avenida João Francisco de Melo, nº 291 - Centro - São José da Coroa Grande/PE, CEP: 55.565-000.

**LOCATÁRIO: CORPREV- FUNDO PREVIDENCIÁRIO DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DA COROA GRANDE-PE**, inscrito sob o CNPJ nº 07.730.726/0001-29, Neste ato representado interinamente pelo Sr. **FELIX JOSE DE BARROS SILVA JUNIOR**, inscrito no CPF/ME nº 059.276.034-08, brasileiro, solteiro, residente e domiciliado na Rua Júlio Belo, nº 10 - Centro - São José da Coroa Grande/PE, CEP: 55.565-000.

**OBJETO DA LOCAÇÃO: Lojas Comerciais nº 108 (cento e oito) e nº 109 (cento e nove) Pavimento 1º andar**; localizada na Avenida João Francisco de Melo, nº 1013 - Centro - São José da Coroa Grande - PE.

**PRAZO DA LOCAÇÃO: 01 (Um ano).**

**INICIO EM: 01/01/2017 e TERMINO: 31/12/2017. VALOR LOCATIVO MENSAL: R\$2.000,00 (Dois mil reais)**, para pagamento até o dia 01 do mês subsequente ao vencido. Após esta data, além da perda do desconto, será cobrada uma multa de mora equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel, acrescido dos respectivos juros e por compensação de despesas administrativas de 0,033% (zero vírgula zero trinta e três por cento) ao dia. Juntamente com o valor do aluguel mensal, será cobrado em boleto ou diretamente na administradora, o valor da parcela de IPTU, de inteira e exclusiva responsabilidade do locatário (a), a qual será paga diretamente pelo locador (a) a respectiva Prefeitura Municipal.

**VALOR DO CONTRATO: R\$2.000,00 (Dois mil reais)**, a serem corrigidos de acordo com a cláusula 4.1.



# CORPREV

FUNDO PREVIDENCIÁRIO DO MUNICÍPIO  
SÃO JOSÉ DA COROA GRANDE – PE

**MULTA CONTRATUAL:** Para os fins previstos na cláusula 14, fica estipulada a multa contratual de um aluguel a data de sua cobrança.

## CONDIÇÕES GERAIS DA LOCAÇÃO

1 - Esta locação reger-se-á pela Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e alterações subsequentes.

2 - O imóvel objeto deste contrato deverá ser usado unicamente para fins **Prestação de serviço**.

3 - Findo o prazo da locação, caso não haja renovação do contrato ou prorrogação por prazo indeterminado, o locatário se obriga a restituir o imóvel ora locado, completamente limpo, vago e desocupado, e no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, independentemente de qualquer aviso, medida, formalidade ou notificação do locador.

3.1 - A indenização dos danos, no caso de descumprimento do disposto no item 3, ficará sujeita à cobrança judicial e outras atualizações dos valores financeiros com base nos índices do custo da construção civil.

4 - O aluguel mensal, livremente ajustado pelas partes, é aquele indicado na primeira página deste contrato, ficando também a cargo do locatário o pagamento da totalidade dos demais encargos contratuais, conforme disposto na cláusula 5ª (quinta) deste instrumento.

4.1 - Em cumprimento às disposições legais vigentes, a correção do valor do aluguel ocorrerá a cada 12 (doze) meses, contados do início da vigência do contrato, aplicando-se sobre os valores dos aluguéis fixados na primeira folha deste instrumento, os índices oficiais do IGPM/FGV ou, na sua ausência, outro índice oficial a critério do Locador, estipulando-se, contudo, que, ocorrendo alteração da vedação, relativa ao prazo de atualização do valor do aluguel, esta se fará no menor prazo legalmente fixado, pelos índices oficiais aplicáveis e com imediata integração.

4.2 - As partes concordam, expressamente, que as correções previstas acima sejam de automática aplicação, tornando-se dispensáveis quaisquer comunicações, notificações ou interpelações ao locatário.

5 - Ainda, no prazo desta locação e sua eventual prorrogação, ficará a cargo exclusivo do locatário o pagamento das despesas do condomínio e da totalidade dos impostos, taxas e tributos incidentes sobre o imóvel ou que sobre este venham a incidir, impostos pelos



Nós plantamos para o futuro

# CORPREV

FUNDO PREVIDENCIÁRIO DO MUNICÍPIO  
SÃO JOSÉ DA COROA GRANDE – PE

poderes públicos, especialmente o IPTU que será cobrado juntamente com o aluguel do mês, possibilitando a efetivação do pagamento pela administradora à respectiva Prefeitura Municipal, nos vencimentos das parcelas que ocorrem sempre no dia 05(cinco) de cada mês.

5.1 - Responderá ainda o locatário pelas despesas do condomínio ordinárias necessárias à administração do prédio, entendendo-se como tais, encargos de força e luz, água e saneamento, salários, encargos trabalhistas e contribuições previdenciárias dos empregados necessários ao Edifício, limpeza e conservação das instalações e dependências de uso comum; manutenção de equipamentos hidráulicos e elétricos de uso comum; elevadores; e outros diretamente vinculados aos equipamentos.

6 - Todos os pagamentos devidos pelo locatário a título de aluguel, impostos municipais, imposto predial e territorial, taxas, tributos e demais encargos relacionados no item 5 (cinco) e 5.1 deste instrumento, deverão ser efetuados pelo locatário, até o vencimento do aluguel, ou juntamente com este, a critério da locadora.

6.1 - Como formas de pagamento ficam de logo pactuado a realização deste através de cheque ou transferência, com opção de pagamento pelo locatário na rede bancária credenciada, arcando este com os respectivos encargos (taxa bancária). Excepcionalmente o pagamento poderá ser feito na sede da administradora.

7 - O locatário declara, neste ato, haver vistoriado o imóvel objeto desta locação e verificado encontrar-se ele em perfeito estado de conservação e limpeza, e os aparelhos sanitários e de iluminação, as instalações de água, esgoto, gás e telefone, as vidraças, chaves, torneiras, pias, ralos e demais acessórios, tudo em condições de perfeito funcionamento e uso.

7.1 - Obriga-se o locatário a conservar em perfeita ordem o imóvel ora recebido em locação, nas condições em que o encontrou, bem como todos os seus acessórios, e realizar, às suas expensas, todas as obras necessárias a essa perfeita conservação, correndo por conta do locador, exclusivamente, aquelas que importarem na segurança do imóvel.

7.2 - Todos os estragos porventura verificados no imóvel deverão ser reparados pelo locatário, ficando ele, responsável pelo pagamento dos aluguéis e encargos enquanto estiverem sendo efetuados tais reparos e até sua total conclusão.

7.3 - Assume o LOCATÁRIO a responsabilidade de no prazo improrrogável de 01 (um) ano, contado da concessão do Alvará Provisório, atender os requisitos e exigências previstos na legislação pertinente, relativos à regularização da edificação do imóvel, objeto do presente instrumento, para fins de concessão do alvará definitivo.



# CORPREV

FUNDO PREVIDENCIÁRIO DO MUNICÍPIO  
SÃO JOSÉ DA COROA GRANDE – PE

Parágrafo único: É de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO a adaptação e adequação às normas de acessibilidade e às obrigações legais sanitárias, o que constitui condição para abrigar qualquer outra atividade urbana e para obtenção de quaisquer das modalidades de alvarás instituídas na Lei Municipal.

8 - Para toda e qualquer benfeitoria a ser introduzida no imóvel ou em suas instalações, quer internas como externas, e mesmo para colocações de placas, letreiros, etc., é necessária prévia autorização, por escrito, do locador.

8.1 - O locatário não terá direito, seja a que pretexto for a quaisquer indenizações ou retenção do imóvel por benfeitorias porventura nele realizadas, ainda que tenham o caráter de necessárias e que tenham sido previamente autorizadas pelo locador.

9 - Por esta e na melhor forma de direito, o locatário dá ao locador ou ao seu mandatário a faculdade de vistoriar o imóvel ora locado, em dias e horas previamente marcados.

9.1 - Se, feita a vistoria, for constatado qualquer dano no imóvel ou em seus acessórios, o locador notificará o locatário para, no prazo de 10 (dez) dias, proceder aos reparos e consertos necessários, correndo as despesas respectivas por conta deste. Não cumprida essa notificação, estará caracterizada grave infração contratual, geradora de rescisão da locação, ensejando, inclusive, a propositura da competente ação de despejo.

9.2 - No caso de ser o imóvel posto à venda, o locatário, em igualdade de condições, terá direito à preferência na sua aquisição, e, não exercendo esse direito no prazo da notificação, se obrigará a permitir que os interessados na compra possam visitá-lo e examiná-lo, em dias e horas previamente estabelecidos, de comum acordo com o locador.

10 - Não é permitida a cessão ou transferência deste contrato, nem a sublocação ou empréstimo do imóvel locado, no todo ou em parte, sem prévio consentimento, por escrito, do locador.

10.1 - Não se presume o consentimento pela simples demora do locador em manifestar formalmente a sua oposição.

10.2 - Entender-se-á como sublocação, empréstimo ou transferência não autorizada pelo locador, do contrato social da locatária, através da qual possa ser transferido o controle da maioria absoluta das cotas subscritas.

10.3 - O Locatário, na condição de usuário do imóvel assume pessoalmente os riscos relativos à ocorrência de incêndio ou se compromete a realizar seguro contra incêndio do



Nós plantamos para o futuro

# CORPREV

FUNDO PREVIDENCIÁRIO DO MUNICÍPIO  
SÃO JOSÉ DA COROA GRANDE – PE

imóvel locado e das instalações, tendo como beneficiário o locador, em valor compatível e em companhia idônea.

10.4 - Não se configurando a hipótese da subcláusula 10.3, de plano, responsabiliza-se pessoalmente o Locatário por qualquer dano ocorrido no imóvel.

11 - Havendo regulamento especial para o imóvel, imposto pela Administração, o locatário se obriga a respeitá-lo integralmente, passando as respectivas disposições a constituir cláusulas deste contrato por extensão jurídica. De qualquer forma, não poderá o locatário infringir as normas referentes ao direito de vizinhança, no que se refere ao sossego e respeito aos seus vizinhos, sendo-lhe, ainda, terminantemente proibida a prática, no imóvel, de jogos de azar, leilões e quaisquer atos contrários aos bons costumes e à ordem pública.

12 - O locatário fica obrigado a, no curso da locação, satisfazer a todas as intimações dos poderes públicos a que der causa, as quais não motivarão a rescisão do presente contrato.

12.1 - Todas as multas as que o locatário der causa serão por ele pagas, ficando ainda responsável pelas multas e majorações de impostos, taxas e demais tributos a que der causa pela retenção indevida dos avisos dos respectivos lançamentos.

13 - Considerando que a vistoria realizada no imóvel pelas partes contratantes demonstram que o mesmo encontra-se em perfeito estado de uso e conservação, e ainda em razão do contido no artigo 23, itens II, III, IV e V da Lei 8245/91, o locador não terá qualquer responsabilidade, perante o locatário, em caso de incêndio, mesmo que originado por curto-circuito ou estrago nas instalações elétricas do imóvel.

14 - O locador e o locatário obrigam-se a respeitar o presente contrato tal qual se acha redigido, incorrendo o contratante que infringir qualquer das suas cláusulas na multa estipulada na primeira folha deste instrumento, independente de qualquer aviso, formalidade, notificação ou interpelação. Essa multa será devida e paga sempre integralmente, seja qual for o tempo decorrido da locação, inclusive no caso de não manter o locatário o imóvel ora locado em perfeito estado de conservação e limpeza.

14.1 - O locatário se obriga a cumprir a convenção de Condomínio, bem como os Regulamentos Internos da Galeria, cujos termos declaram reconhecer.

15 - O(s) fiador (es) do locatário, devidamente qualificado(s) na primeira folha deste instrumento, declara(m)-se solidariamente responsável (is) com ele, locatário, em todas as cláusulas e obrigações contidas neste instrumento, sem exclusão de nenhuma, sendo sua responsabilidade estendida aos aluguéis e suas majorações, multa contratual,



Nós plantamos para o futuro

# CORPREV

FUNDO PREVIDENCIÁRIO DO MUNICÍPIO  
SÃO JOSÉ DA COROA GRANDE – PE

impostos, taxas, seguros, custas processuais e honorários de advogado em eventuais ações de despejo e\ou de execução, mesmo que não cientificados de tais procedimentos, e, bem assim, a todos os demais encargos e responsabilidades desta locação, indo até a efetiva entrega das chaves e até estas serem devidamente aceitas pelo locador, mediante recibo, mesmo depois de findo o prazo contratual, bem como até a satisfação total das obrigações contratuais assumidas pelo locatário.

15.1 - Outrossim, declaram os fiadores expressamente:

a) Que desistem da faculdade de pedir a exoneração da fiança, que é assegurada pelo Art. 835 do Código Civil Brasileiro e dos direitos previstos nos Arts. 837 e 839 do mesmo Código;

b) Que não lhes assiste, em execução, por força da solidariedade assumida, o benefício da ordem;

c) Que não é obrigatório para o locador dar prévio conhecimento a ele(s), fiador (es), de que seu afiançado se encontra em mora para processamento de ação de despejo, e\ou execução, reconhecendo como obrigação dele(s), fiador (es), verificar pessoal e mensalmente a pontualidade do locatário decorrente dos encargos aqui assumidos.

15.2 - Em caso de insolvência ou morte do fiador, e se for mais de um de qualquer um deles, o locatário se obriga a comunicar o fato ao locador, bem como a apresentar, dentro de 10 (dez) dias da ocorrência de qualquer um dos impedimentos aqui assinalados, um substituto idôneo, a juízo do locador, sob pena de não o fazendo, caracterizar-se infração contratual que decretará a rescisão do presente, independentemente de qualquer outra medida, formalidade ou notificação.

15.3 - A responsabilidade do(s) fiador (es) e principal (is) pagador (es), durante a vigência deste contrato, após o término do prazo contratual e até a data da entrega das chaves e estas serem aceitas pelo locador continuará como fiança solidária por prazo indeterminado.

15.4 - A fiança ora contratada se estenderá a eventuais modificações de locação, quer resultantes do texto legal, quer por acordo entre as partes, locador e locatário, mesmo que desse acordo não participe(m) o(s) fiador(es), o(s) qual(is) responderá(ão), sempre, por todos os efeitos de quaisquer modificações da locação.

15.5 – O (A) fiador (a) casado (a) se for o caso da fiança aqui prestada, garante expressa e formalmente a autenticidade da assinatura de seu cônjuge neste contrato, e responde civil e criminalmente pela veracidade desta declaração.



Nós plantamos para o futuro

# CORPREV

FUNDO PREVIDENCIÁRIO DO MUNICÍPIO  
SÃO JOSÉ DA COROA GRANDE – PE

16 - O presente contrato obriga as partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

17 - Ocorrendo inadimplência ou danos no imóvel e ainda, tudo quanto for devido em razão deste contrato caso não haja conciliação, será cobrado em ação apropriada, no foro da capital, correndo por conta da parte vencida todas as despesas judiciais e extrajudiciais, mais 20% (vinte por cento) de honorários de advogado, sendo certo que essa porcentagem será reduzida para 10% (dez por cento) quando a responsabilidade for liquidada amigavelmente no escritório do advogado do LOCADOR, independentemente de qualquer procedimento judicial.

18 - Todas as despesas decorrentes deste contrato, inclusive seu registro, serão da exclusiva e inteira responsabilidade do locatário.

19 - O locatário declara que nesta data recebeu as chaves e tomou posse do imóvel alugado, locação essa que passa a ser regida pelos termos do presente contrato.

20 - Fica eleito o foro da cidade de São José da Coroa Grande, do Estado de Pernambuco, para dirimir dúvidas porventura vinculadas ao presente instrumento.

E, por assim estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em duas (2) vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo, a tudo presentes.

São José da Coroa Grande, 02 de janeiro de 2017.



*[Handwritten signature]*

**LOCADOR**

Felix Jose de Barros Silva Junior  
Gerente da Previdencia Municipal  
CPF Nº 059.276.034-08  
Cartaria Nº 0015/2017

**LOCATÁRIO**

TESTEMUNHAS:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



CARTÓRIO ÚNICO DE NOTAS E REGISTROS DE SÃO JOSÉ DA COROA GRANDE-PE  
Av. João Francisco de Melo, 1013 - loja 4 - Centro - CEP: 55565-000 - Fone: (81) 3688.1242 - 24h  
Tabelião: Wilson Luiz da Silva E-mail: cartunio@cojosemunicipal.pe.gov.br

Reconheço a firma por semelhança: WILSON LUIZ DA SILVA, S. José da Coroa Grande-PE 03/05/2017 08:43:17. Em testemunho da verdade. Eu DEISE SUELI DA SILVA *[Handwritten signature]* .Emol. J,49, TSNR 0,78 FERC 0,39 Selo : 0073858.H1803201701.00603 consulte autenticidade em [www.tjpe.jus.br/selodigital](http://www.tjpe.jus.br/selodigital)

Consulte a autenticidade em: [www.tjpe.jus.br/selodigital](http://www.tjpe.jus.br/selodigital)