



CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL PARA FINS COMERCIAIS

ADMINISTRADORA:

NOME: Mikhail Guimaraes Perouansky – ME

NOME FANTASIA: MG NEGOCIOS IMOBILIARIOS

CNPJ: 47.024.397/0001-15

ENDEREÇO: Rua Dr. Inácio Gonçalves Guimarães, nº174, Centro, Ouricuri-PE – CEP:56200-000

LOCATÁRIO:

INSTITUTO SOCIAL DAS MEDIANEIRAS DA PAZ, com endereço à **Rua Teobaldo Gomes Torres, 510, Centro, Ouricuri /PE**, inscrito no **CNPJ/MF sob o nº 10.739.225/0018-66**, neste ato representado por **MARIA LUÍZA MOTA DA SILVA**, brasileira, solteira, portadora da cédula de identidade **RG. nº 1.026.899 – SSP - SE** e inscrita no **CPF sob o nº 556.490.095-20**, residente e domiciliada na **Rua Vereador José Barreto de Alencar, 450, Centro, Araripina, PE**.

EMAIL: financeiro.hrfb@gmail.com

IMÓVEL DA LOCAÇÃO:

ENDEREÇO: Rua Antônio Lino Ferreira Lins nº 120, Centro, Ouricuri-PE, CEP: 56.200-000

USO OU FINALIDADE: Comercial

CONTA CONTRATO (CELPE): 7042366840

CONTA CONTRATO (COMPESA): 16757713

PRAZO: O prazo da locação é 12 meses em conformidade com a lei nº 8.245 de 18/10/1991, a partir de 11 de janeiro de 2025 a e terminar impreterivelmente no 11 de janeiro de 2026, prazo este prorrogável mediante assinatura de novo contrato. Ajustam ainda os contratantes que a data de pagamento será sempre no dia 11 de cada mês. Ficando assegurado a (o) locatário (a) o pagamento 30 dias de aluguel, encargos e tributos.

01. ALUGUEL: O aluguel mensal ora livremente convencionado é de **R\$ 5241,56 (cinco mil duzentos e quarenta e um)** que será reajustado anualmente pelo IPCA positivo da Fundação Getúlio Vargas, caso seja extinto, pelo INCC, um na falta do outro. Correrão também por conta do locatário, desde o primeiro mês de locação os pagamentos das taxas de água e energia do imóvel locado.

PAGAMENTO E LOCAL: O aluguel será pago em moeda corrente deste país obedecendo ao prazo de vencimento, sem prorrogação, através de boleto bancário entregue ao inquilino ou responsável deste, ficando esclarecido que, se em qualquer mês não for enviado recibo para pagamento em banco, o mesmo deverá ser efetuado, no prazo acima, no escritório da **MG NEGOCIOS IMOBILIARIOS** ou em outro local que venha ser indicado a(o) locatário(a). Deixando de pagar os aluguéis e verbas contratuais no prazo acima, ficará o(a) locatário(a) sujeito(a) ao pagamento de multa de 10% sobre o valor de cada mês vencido.

01. DESTINO: Destina-se a locação para a **INSTITUTO SOCIAL DAS MEDIANEIRAS DA PAZ**, não podendo o (a) locatário (a) mudar a sua destinação sem o prévio consentimento por escrito do (a) locador (a), usando-a de forma a não prejudicar o sossego, bom nome, higiene, estética e segurança do imóvel.

02. TOLERÂNCIA: O 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(a) locador(a), o qual continuará com o direito de rescindir a locação na forma da cláusula 18, observado os termos do LAUDO DE VISTORIA que é parte integrante do presente contrato.

03. CONSERVAÇÃO: O(a) locatário(a) se obriga a manter o imóvel locado em perfeito estado de conservação e asseio, bem como os aparelhos que o guarnecem, trazendo-os sempre em perfeitas condições de

MG NEGOCIOS IMOBILIARIOS

FONES: (87) 9 9666-4554

SITE: www.telmaimoveis.com.br / E-MAIL: dicasimobiliariasouricuri@gmail.com

Rua Dr. Inácio Gonçalves Guimarães, nº 174, Centro, Ouricuri/PE, CEP 56.200-000

CNPJ: 47.024.397/0001-15



higiene e limpeza, mantendo assoalhos limpos e instalações em perfeito funcionamento, como declara recebê-los, observado os termos do LAUDO DE VISTORIA que é parte integrante do presente contrato.

04. CONSERVAÇÃO E REPAROS: O(A) locatário(a) fará à sua custa sem nenhum ônus atual ou futuro para o(a) locador(a), os reparos e consertos imediatos de qualquer estrago ou má conservação causados por si, seus dependentes, empregados ou visitantes, ao imóvel locado ou prédio.

05. BENFEITORIAS: Nenhuma obra, modificação ou instalação, seja de que natureza for, poderá ser feita no imóvel sem prévio consentimento por escrito do(a) locador(a). Quando feitas, o(a) locatário(a) não poderá em caso algum invocar direito de retenção nem pleitear indenização pois elas se incorporarão ao imóvel, passando à plena propriedade e posse do(a) locador(a), comprometendo-se o(a) locatário(a) a tudo repor nas condições primitivas, caso assim exija o(a) locador(a).

Toda e qualquer benfeitoria voluptuária será por conta do locatário, não podendo este alegar nenhum tipo de ônus atual ou futuro, e caso tais benfeitorias comprometam a estrutura do imóvel será de responsabilidade do locatário arcar com os reparos.

PARAGRAFO PRIMEIRO: As benfeitorias acima não poderão ser realizadas, ou caso realizadas, deverão ser desfeitas caso comprometam a estrutura do imóvel, ou, de alguma forma o desvalorize.

PARAGRAFO SEGUNDO: Tais benfeitorias deverão ser comunicadas previamente ao locador, momento em que será decidido se as benfeitorias permanecerão no imóvel ao término do contrato, ou se com o fim deste, serão desfeitas, tudo por conta do locatário.

PARAGRAFO TERCEIRO: Caso o (a) (s) LOCADOR (A) (E) (S) resolva (m) receber o imóvel com todas as benfeitorias e construções realizadas, não terá (ã) o(a) (s) LOCATÁRIO (A) (S) nenhum direito à indenização por estas, e, em hipótese alguma, direito à retenção, restituição, indenização, devolução e/ou pagamento, uma vez que tais benfeitorias se incorporarão ao imóvel locado.

06. ENTREGA: Finda, resilida ou rescindida a presente locação, o(a) locador(a) mandará proceder a necessária vistoria, a fim de verificar se o imóvel está nas mesmas condições que foi entregue a(o) locatário(a), ficando este obrigado pelas indenizações decorrentes dos estragos que forem constatados, relativos a pinturas de paredes, portas, janelas etc., que estiverem usadas. Obriga-se o(a) locatário(a) a restituir o imóvel limpo, conservado e pintado nas cores primitivas ou com tinta a critério e aprovação do(a) locador(a) juntamente com todas as instalações de água, luz em perfeito funcionamento, bem como pias, aparelhos sanitários e de iluminação, lavatório e tudo mais que se encontre no imóvel, em perfeito estado. Se necessária a substituição de qualquer um dos citados aparelhos, a mesma deverá ser feita pôr outro da mesma qualidade. O IMÓVEL ENCONTRA-SE COM INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E ELÉTRICAS EM PERFEITO ESTADO, COM EXCEÇÃO DOS PONTOS QUE FORAM IDENTIFICADOS NO LAUDO DE VISTORIA E O(A) LOCATÁRIO(A) OBRIGA-SE A DEVOLVER O IMÓVEL NO MESMO ESTADO EM QUE ESTÁ SENDO LOCADO, CONFORME LAUDO DE VISTORIA EM ANEXO, QUE FAZ PARTE INTEGRANTE DESTES CONTRATOS.

PARAGRAFO PRIMEIRO : Quando, por qualquer motivo ou circunstância, o (a) (s) LOCATÁRIO(A) (S) não comparecer (em) no ato da realização da vistoria e não justificar (em), no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, o motivo de sua ausência, a ADMINASTRADORA poderá (ão) promover, como medida cautelar de seus direitos, a realização de perícia técnica em juízo para a verificação do estado do imóvel locado, continuando o (a) (s) LOCATÁRIO (A) (S) a responder(em), a título de indenização, pelos aluguéis e demais encargos, até a conclusão da perícia que apure possíveis danos, avarias, defeitos e estragos ocorridos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Findo o contrato de locação, antes da devolução das chaves, caso as paredes do imóvel apresentem "sal", a mão de obra e o material serão de responsabilidade do proprietário. Mas os gastos com pintura e demais reparos, que são ocasionados por conta do uso, serão de responsabilidade do inquilino.

MG NEGOCIOS IMOBILIARIOS

FONES: (87) 9 9666-4554

SITE: www.telmaimoveis.com.br / E-MAIL: dicasimobiliariasouricuri@gmail.com

Rua Dr. Inácio Gonçalves Guimarães, n° 174, Centro, Ouricuri/PE, CEP 56.200-000

CNPJ: 47.024.397/0001-15



PARÁGRAFO TERCEIRO: O laudo de vistoria é parte integrante desse contrato, devendo ser devolvido no prazo de até 8 (oito) dias, a partir da entrega das chaves. Em caso de não devolução no prazo acima, serão consideradas, para fins de vistoria, somente as observações feitas pelo corretor no laudo impresso.

07. DEVOLUÇÃO DAS CHAVES: *Fica entendido que a restituição das chaves ao locador(a) só poderá ser aceita se o imóvel estiver nas mesmas condições em que foi locado, e com as contas de água e luz devidamente pagas. Se houver necessidade de obras, somente após o seu término é que as chaves serão aceitas pelo(a) locador(a).*

PARÁGRAFO ÚNICO: Após a devolução das chaves, caso seja necessário qualquer tipo de reforma, o locatário arcará com o valor da reforma bem como com o aluguel proporcional à quantidade de dias restantes para o fim da mesma.

08. CESSÃO E TRANSFERÊNCIA: O(a) locatário(a) não poderá sublocar total ou parcialmente ou dar em comodato, o imóvel objeto deste contrato, sem o prévio e expresso consentimento do(a) locador(a).

09. REGULAMENTOS: Obriga-se o(a) locatário(a) a obedecer e fazer pôr seus prepostos e dependentes, as posturas de ordem pública, a convenção de condomínio e ao regulamento interno os quais fazem parte integrante deste, em se tratando de edifício - que ora confessa conhecer - respondendo por qualquer multa ou prejuízo que causar a(o) locador(a) ou a terceiros.

10. FIANÇA: *Concordam com os termos fixados no presente contrato os Fiaidores, já qualificados acima, e que se configuram também como principais pagadores, responsabilizando-se pelo fiel cumprimento do presente sem exceção de quaisquer cláusulas, mesmo que o presente contrato passe a vigorar por tempo indeterminado.*

PARÁGRAFO PRIMEIRO: DA RENÚNCIA: Os fiadores renunciam expressamente os benefícios contidos nos artigos 1.491,1.498,1.499,1.500,1.502 e 1.503 do Código Civil Brasileiro.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Os fiadores não se eximirão de responsabilidade solidária, caso o contrato venha a ultrapassar seu prazo de vigência, tornando-se desta forma, contrato por prazo indeterminado.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Nos casos de morte, falência ou insolvência do(s) fiador (es), o (a) (s) LOCATÁRIO (A) (S) se obriga (m) a apresentar, dentro de 30 (TRINTA) DIAS, substituto idôneo, a juízo do (a) (o) LOCADOR (A) (ES), sob pena de caracterizar-se infração contratual, passível de ação de despejo e da multa prevista na CLÁUSULA 17.

11. DA TITULARIDADE DAS CONTAS DE ÁGUA E LUZ: A titularidade das contas de água e luz deverão ser passadas para o nome do inquilino, sendo sua a responsabilidade de pagamento, e no caso do não pagamento de tais contas, poderá o contrato ser rescindido por justa causa, ensejando toda e qualquer multa prevista neste contrato, com todas as consequências jurídicas, bem como será negativado o nome do inquilino.

PARÁGRAFO UNICO: É de responsabilidade do locatário arcar com as taxas de IPTU. Porém a taxa predial dos bombeiros é de responsabilidade do proprietário, sendo assim, o proprietário tem que assumir as mesmas. Mas o locatário se encontra obrigado a informar a imobiliária, caso chegue alguma taxa no endereço do imóvel locado, como descrito na cláusula 19 desde contrato.

12. DA INCLUSÃO DO NOME NO SPC E/OU SERASA E/OU OUTROS ORGÃOS DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO: *No caso de atraso no pagamento do aluguel (25 dias de atraso), o nome do locatário será incluído no banco de dados do SPC, caso emprese o CNPJ e também o CPF dos sócios, sendo de imediato retirado, quando do pagamento da(s) parcela(s) atrasada(s). Em caso de descumprimento de qualquer uma das cláusulas o nome será incluído nos órgãos de proteção ao crédito.*

13. VISTORIA: A fim de verificar o exato cumprimento das obrigações assumidas neste contrato, reserva-se a(o) locador(a) o direito de vistoriar por seu representante em qualquer tempo, com agendamento prévio. Se o(a) locador(a) necessitar alienar o imóvel objeto deste contrato, o(a) locatário(a) desde já autoriza a mostrá-lo no horário de 09:00 às 12:00 horas de segunda a sexta, desde que seja com agendamento prévio.

MG NEGOCIOS IMOBILIARIOS

FONES: (87) 9 9666-4554

SITE: www.telmaimoveis.com.br / E-MAIL: dicasimobiliariasouricuri@gmail.com

Rua Dr. Inácio Gonçalves Guimarães, nº 174, Centro, Ouricuri/PE, CEP 56.200-000

CNPJ: 47.024.397/0001-15



14. RESCISÃO E MULTAS: Dar-se-á a rescisão do presente contrato de pleno direito, mediante de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial sem que a(o) locatário(a) caiba a multa contratual, nos seguintes casos: A) desapropriação, incêndio sem culpa do(a) locatário(a) ou seus prepostos, ou qualquer outra circunstância de força maior que resulte no impedimento do uso do imóvel ora locado; B) O locatário ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, e se notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: No caso de rescisão, com exceção do disposto no parágrafo 18, ficará o(a) locatário(a) sujeito(a), além do despejo, a multa igual a duas vezes o aluguel mensal e acessórios, tomando-se pôr base para este cálculo, o correspondente ao mês anterior ao da ocorrência da infração, sendo considerada para todos os fins do direito essa multa como dívida líquida e certa exigível e cobrável executivamente a(o) locatário(a) ou a seu(s) fiador(es).

PARÁGRAFO SEGUNDO. Caso o(a) locatário(a) rescinda o contrato antes de um ano por um motivo diverso do descrito acima, pagará a(o) locador(a), a título de **multa compensatória de 02 Meses de aluguel**. Se a devolução das chaves ocorrer após o término do prazo contratual, o(a) locatário(a) ainda será responsável pelos aluguéis e acessórios do período remanescente.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A multa e o despejo citado não exoneram o(a) locatário(a) de entregar o imóvel nas condições estabelecidas neste contrato.

15. OBRIGAÇÕES: Obriga-se o(a) locatário(a) a fazer entrega em mãos do(a) locador(a) ou de seu procurador de toda intimação das autoridades federais ou estaduais relativas ao imóvel locado, bem como toda e qualquer correspondência em nome do locador (a), no prazo máximo de 72 horas, sob pena de assumir responsabilidade pelas multas decorrentes da falta de cumprimento das referidas intimações.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O(a) locatário(a) se obriga a entregar ao(a) locador(a) ou a sua procuradora, no prazo de 15 dias após o seu recebimento, todos os impostos, taxas ou qualquer documento relacionado com o imóvel objeto deste contrato sob pena de assumir a responsabilidade pelos encargos decorrentes da mora, se não houver possibilidade de pagar a tempo os tributos acima aludidos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Antes do término do contrato de locação, não havendo interesse de renovação por ambas as partes, o(a) locatário(a) se encontra obrigado a mudar o endereço de todas as suas correspondências, ficando a imobiliária, o locador ou futuro inquilino isentos de qualquer responsabilidade de entrega após sua saída do imóvel.

16. SUCESSÃO: O presente contrato é obrigatório para as partes, inclusive fiador(es), seus herdeiros e sucessores e suas obrigações exigíveis nas formas convencionadas, independentes de interpelação ou notificação pessoal ou judicial.

17. FORO: Os contratantes renunciam ao foro de quaisquer domicílios presentes ou futuros, e elegem o foro da cidade de Ouricuri-PE, como competente para as ações oriundas do presente contrato, renunciando a qualquer outro por mais favorável que seja.

18. CITAÇÃO: Os contratantes autorizam que qualquer citação, intimação ou notificação que tenha de pôr objeto a presente locação, poderá ser feita mediante correspondência com aviso de recebimentos (AR), ou, tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-símile, ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas neste contrato.

19. DA REGULAMENTAÇÃO LEGAL: A presente locação é feita exclusivamente para fins COMERCIAIS e será regulada pela LEI 8.245/91.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Compete ao (à) (s) LOCATÁRIO (A) (S), no caso de locação NÃO RESIDENCIAL, examinar (em) junto à Prefeitura Municipal se o local do imóvel é compatível com seu ramo de atividade, ficando o (a) (s) LOCADOR (A) (E) (S) e administrador (MG NEGOCIOS IMOBILIARIOS) isento (a) (s) de quaisquer responsabilidades.

Handwritten mark

MG NEGOCIOS IMOBILIARIOS

FONES: (87) 9 9666-4554

SITE: www.telmaimoveis.com.br / E-MAIL: dicasimobiliariasouricuri@gmail.com

Rua Dr. Inácio Gonçalves Guimarães, nº 174, Centro, Ouricuri/PE, CEP 56.200-000

CNPJ: 47.024.397/0001-15



E, pôr estarem assim justos e contratados, firma, o presente contrato em 02 vias de igual teor e para um só efeito, perante as testemunhas que abaixo o subscrevem, obrigando-se ao respectivo cumprimento pôr si, seus herdeiros e sucessores.

OURICURI-PE, 10 de janeiro de 2025.

Maria Luiza Mota da Silva
REPRESENTANTE LEGAL
ISMEP

Maria Luiza Mota da Silva
Maria Luiza Mota Da Silva
CPF: 556.490.095-20

Mikhail Guimaraes Perouansky

Mikhail Guimaraes Perouansky – ME
CNPJ: 47.024.397/0001-15

Isabela de Lima Araújo
TESTEMUNHA – CPF: 111.207.994.75

Felipe Motaes A. Silva
TESTEMUNHA – CPF: 121.303.734-45

MG NEGOCIOS IMOBILIARIOS

FONES: (87) 9 9666-4554

SITE: www.telmaimoveis.com.br / E-MAIL: dicasimobiliariasouricuri@gmail.com

Rua Dr. Inácio Gonçalves Guimarães, nº 174, Centro, Ouricuri/PE, CEP 56.200-000

CNPJ: 47.024.397/0001-15