

**INSTRUMENTO PARTICULAR
DE LOCAÇÃO COMERCIAL
DA SALA 102 DA ALA NORTE
DA GALERIA RUI BARBOSA.**

DAS PARTES

I – Como LOCADORA e, assim, doravante designada:

LUIZ ALBERTO ALVES DE OLIVEIRA LTDA, pessoa jurídica de Direito privado, inscrita no CNPJ nº 44.567.015/0001-01, com sede na Avenida Rui Barbosa, 488, Mezanino 01, Heliópolis, Garanhuns – PE, CEP: 55.296-300, por seu representante legal, LUIZ ALBERTO ALVES DE OLIVEIRA, brasileiro, [REDACTED], empresário, inscrito no CPF sob o nº [REDACTED], portador da Cédula de Identidade RG nº [REDACTED], com endereço eletrônico [REDACTED]

II – Como LOCATÁRIO e, assim, doravante designado:

CRO – CONSELHO REGIONAL DE ODONTOLOGIA DE PERNAMBUCO, pessoa jurídica com inscrição no CNPJ nº 11.735.263/0001-65, com sede na Avenida Norte Miguel Arraes de Alencar, 2930, Rosarinho, Recife – PE, CEP: 52.041-080, neste ato representada por EDUARDO AYRTON CAVALCANTI VASCONCELOS, brasileiro, [REDACTED] cirurgião-dentista, portador do RG Nº [REDACTED] CPF nº [REDACTED] com endereço profissional na Avenida Norte Miguel Arraes de Alencar, 2930, Rosarinho, Recife – PE, CEP: 52.041-080, tendo como locação comercial **SALA 102 com sede na Avenida Rui Barbosa 488.**

III – Como FIADOR e, assim, doravante designado:

EDUARDO AYRTON CAVALCANTI VASCONCELOS, brasileiro, [REDACTED] cirurgião-dentista, portador do RG Nº [REDACTED], CPF nº [REDACTED], com endereço profissional na Avenida Norte Miguel Arraes de Alencar, 2930, Rosarinho, Recife – PE, CEP: 52.041-080.

As partes acima qualificadas são pessoas juridicamente capazes e têm, entre si, justo e contratado o seguinte:

CONSIDERANDO

CONSIDERANDO que a LOCADORA é proprietária do GALERIA RUI BARBOSA (Ala Norte), doravante denominada de Galeria;

LU

x

D

CONSIDERANDO que a Galeria compreenderá lojas, salas comerciais e quiosques voltados para as mais variadas naturezas de produtos e prestação de serviços;

CONSIDERANDO, ainda, que para devida padronização e manutenção da harmônica convivência entre os locatários, bem como, para garantir o desenvolvimento do empreendimento, o que beneficia a todos, a Galeria possui normas gerais de conduta, de observância obrigatória por parte de todos Locatários e seus prepostos, que estão dispostas no seu Regimento Interno/Normas Gerais (**ANEXO D**), do qual o Locatário declara estar ciente e de mais pleno acordo. Têm, assim, justos e contratados o presente Instrumento Particular de Locação Comercial de forma lícita e de boa-fé, com base nas determinações legais específicas Lei nº 8745/1991 (Lei do Inquilinato) e Lei nº 10.406/2002 (Código Civil) aplicadas à espécie.

DAS CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DECLARAÇÕES PRÉVIAS DO (A) LOCATÁRIO (A) E DOS DOCUMENTOS INTEGRANTES E COMPLEMENTARES DESTES CONTRATOS

1.1. O(A) LOCATÁRIO(A) solenemente aceita os princípios que regem a GALERIA RUI BARBOSA, cuja finalidade é congrega num mesmo local grande número de atividades comerciais segundo uma planificação técnica, precedida de estudos especializados sobre as preferências e vocações dos clientes, visando a dar a este o maior conforto e o máximo de estímulo, facilitando-lhe a escolha e aquisição de produtos e serviços, entre os quais o direito que, neste ato, a LOCADORA ostensivamente se reserva, de estabelecer ou alterar, sempre que julgar necessário, a distribuição das atividades do Empreendimento, respeitado o disposto neste Contrato.

1.2. O(A) LOCATÁRIA(A) declara ter perfeito conhecimento de que a LOCADORA, por força de sua função, zela pelo Empreendimento como um todo, estando inclusive atenta à dinâmica do comércio em face dos anseios dos consumidores, sendo que por este motivo cabe a ela, LOCADORA, com exclusividade e sempre que necessário, alterar as características do Empreendimento, aumentando ou modificando, por qualquer forma, suas áreas, podendo modificar, aumentar ou reduzir o número de salões de uso comercial e, bem assim, modificar as partes e coisas de utilização comum, inclusive especificações, tudo sem que a LOCATÁRIA, na medida em que seu salão de Uso Comercial não seja modificado, possa opor qualquer tipo de objeção, pois tem-se como certo que o interesse comum da Galeria se sobrepõe ao interesse individual de cada lojista.

1.3. São anexos ao presente **CONTRATO**, fazendo parte integrante e indissolúvel do mesmo, para que surtam todos os efeitos legais, os documentos abaixo discriminados, valendo este instrumento como recibo de entrega a LOCATÁRIA:

• **ANEXO 1** – REGIMENTO INTERNO DA GALERIA RUI BARBOSA;

• **ANEXO 2** – CADERNO DE EXECUÇÃO DE PROJETOS E INSTALAÇÕES COMERCIAIS;



1.4. A **LOCATÁRIO (a)** e seu **FIADOR (a)**, se houver, declaram ter tido prévio conhecimento dos citados instrumentos, que disciplinam as regras de caráter geral da locação e de funcionamento da Galeria, e expressamente concordaram com todos os seus termos e condições, razão pela qual se comprometem a fielmente cumpri-los, sob pena de caracterizar infração ao Contrato de Locação, e ensejar sua rescisão por justa causa, e o imediato pedido de despejo.

1.5. Fica ajustado que no caso de eventual divergência ou conflito entre as disposições contidas nos referidos instrumentos em anexo, e as cláusulas e condições ajustadas neste Contrato de Locação, prevalecerá o presente.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO DO CONTRATO:

2.1. O presente contrato tem como OBJETO, aluguel da **SALA 102 DA ALA NORTE** da Galeria Rui Barbosa, com sede na Avenida Rui Barbosa, 488, Heliópolis, Garanhuns – PE, CEP: 55.296-300, com aproximadamente 50 m2 para cada imóvel, denominado simplesmente Imóvel.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA NATUREZA DA LOCAÇÃO:

3.1. A locação ora contratada é de natureza comercial, sendo expressamente vedada a utilização total ou parcial do imóvel alugado para fins residenciais. Será disciplinada, portanto, pela Lei n.º 8.245, de 18/10/1991, e pelas estipulações deste contrato.

CLÁUSULA QUARTA – DA DESTINAÇÃO OU RAMO DO NEGÓCIO EXPLORADO:

4.1. O Locatário declara expressamente que a locação ora convencionada tem por finalidade exclusiva o funcionamento da sala comercial “**CRO/PE CONSELHO REGIONAL DE ODONTOLOGIA DE PERNANBUCO**” de acordo com a atividade que exerce. É rigorosamente vedada a utilização do imóvel ora alugado para quaisquer outros fins, ou qualquer outro produto que não esteja no plano de negócio ou apresentação de proposta comercial, ainda que precária ou eventualmente.

Parágrafo único. É expressamente vedado alterar, ampliar ou restringir esta atividade, sem a prévia e expressa anuência **POR ESCRITO DA ADMINISTRAÇÃO**, ficando certo que a objeção da mesma não dependerá de qualquer motivação ou justificção.

4.2. Não será concedida exclusividade no tipo de atividade a ser exercida pelo **LOCATÁRIO (a)**, sendo livre o **LOCADOR (a)** OU **ADMINISTRAÇÃO** locar ou por qualquer forma alienar outra **LOJA** da Galeria a terceiros que exerçam ou queiram exercer o mesmo tipo de atividade do **LOCATÁRIO (A)**.

4.3. O Locatário cometerá grave infração contratual e ao Regimento Interno/Normas Gerais da **GALERIA**, caso venha, sem a prévia, específica e escrita autorização do **LOCADOR(a)**, a

desenvolver no imóvel alugado, ainda que em caráter não permanente, qualquer atividade diversa da acima relacionada, ou, ainda, proceda com qualquer alteração no Nome Fantasia **CRO/PE** constante na qualificação do Locatário, sujeitando-se o infrator às multas e penalidades previstas neste instrumento e à rescisão, de pleno direito, da locação com imediato despejo.

CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA E CONDIÇÕES PARA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL:

5.1. O prazo da locação é de 36 meses, iniciando-se no dia 10/07/2023 e encerrando-se em 10/07/2026, data em que o LOCATÁRIO se obriga a restituir o imóvel totalmente desocupado, limpo e em perfeito estado de conservação, como declara haver recebido. O prazo desta locação pode ser prorrogado por mais 36 meses, por manifestação prévia de ambas as partes, com a antecedência de 30 dias.

5.2. Sendo o prazo determinado, com duração total e término especificados no subitem acima, permanecendo o Locatário no Imóvel, após vencido prazo total, por mais de 30 (trinta) dias sem oposição do LOCADOR, a locação estará prorrogada por tempo indeterminado, permanecendo vigentes todos os direitos, obrigações e garantias aqui dispostos.

5.3. No caso de locação por tempo indeterminado, poderá o LOCADOR, a qualquer tempo, quando entender necessário, retomar o imóvel, mediante prévia notificação extrajudicial de 30 (trinta) dias.

5.4. Quando da devolução do Imóvel locado – seja na data consignada como de termo final do contrato, estabelecido no subitem 5.1.; após prazo da notificação indicada do subitem 5.3., está na hipótese do contrato se tornar por tempo indeterminado ou rescindindo o contrato por qualquer razão fica desde logo acordado, mutuamente, que será precedida a retirada dos móveis e objetos pertencentes ao Locatário, ajustando-se, ainda, que a movimentação e transporte de materiais somente poderá ser feita à noite, após horário de expediente normal da Galeria, disposto nas suas regras gerais geridas pela sua Administração (Anexo I).

5.5. Se, por qualquer motivo, não ocorrer a devolução do Imóvel completamente desocupado ou o Locatário impedir ou dificultar a evacuação e imissão de posse por parte DO LOCADOR na data consignada, o Locatário pagará, por dia de atraso, o valor correspondente em moeda a 20% (vinte por cento) do valor do aluguel em vigor, a título de guarda, além das multas e demais penalidades convencionadas neste instrumento.

5.6. Findo o contrato, o material deverá ser retirado do Imóvel pelo Locatário, bem como, comprovadas todas as quitações referentes aos encargos contratuais dentro de um prazo de 72 (setenta e duas) horas, caso contrário, será aplicado o disposto no subitem 5.5. X



5.7. O período decorrente entre a assinatura deste contrato e o início da vigência do prazo expresso no item 5.1 será relativo ao período de formulação do projeto arquitetônico, adequação do imóvel e obra.

CLÁUSULA SEXTA – DO PREÇO, DA TAXA CONDOMINIAL E DA FORMA DE PAGAMENTO:

6.1. O Locatário se obriga a pagar o valor mensal a título de ALUGUEL, com data de vencimento em 10/07/2023, e assim sucessivamente até a data da correção, que será de acordo com previsto a baixo:

6.1.1 10/07/2023 à 10/07/2024 será pago a título de aluguel o valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) com as devidas atualizações monetárias e reajuste a cada ano de contrato;

6.1.2 A taxa administrativa mensal, será de R\$ 1.992,00 (mil novecentos e noventa e dois reais), a ser pago mediante envio de boleto pela administração da Galeria Rui Barbosa, tendo como data de vencimento o dia 10 de cada mês, podendo tal taxa sofrer reajuste em caso de necessidade de rateio de despesas;

6.1.3 A taxa administrativa mensal, terá um desconto de 10% (dez por cento) quando pagada até o dia 01 de cada mês;

6.1.4 eventualmente, mediante demonstração da necessidade, será cobrada taxa extra aos locatários em razão da necessidade de pagamento de despesas extraordinárias não previstas no balanço mensal;

6.1.5 É de responsabilidade do locatário o pagamento do Imposto Territorial Predial Urbano – IPTU, para cada imóvel, bem como, a Taxa de Prevenção e Extinção de Incêndios – TPEI.

Parágrafo único. Caso haja aumento da taxa administrativa, rateio de despesas (se houver), durante a vigência deste contrato de locação, os mesmos serão repassados ao LOCATÁRIO.

6.2. O supramencionado preço que compreende aluguel mensal será atualizado monetariamente para cada subseqüente ano, tendo como data base para início deste aumento o dia 10/08/2024, ficando sem acréscimos de correção inflacionária / atualização monetária até esta data, conforme datas previstas no item 6.1, registrando-se como data para alteração do valor o conseqüente ano calendário civil.

6.3. A atualização monetária será realizada de acordo com o índice ou percentual da variação acumulada do Índice Geral de Preço de Mercado (IGPM), calculado e divulgado pela Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas para o período anual contratual imediatamente anterior a cada reajuste, conforme expresso no item 6.2.

6.4. Na impossibilidade legal ou material de utilização do IGPM para efeitos do disposto na cláusula antecedente, o preço do aluguel será atualizado monetariamente com base na variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de

Geografia e Estatística para o período anual contratual imediatamente anterior a cada reajuste, conforme expresso no item 6.2.

6.5. Cada aluguel deverá ser pago pelo Locatário ao Locador, mediante pagamento de boleto bancário a ser encaminhado pela empresa administração da GALERIA RUI BARBOSA, responsável pelo presente contrato de locação, não se admitindo atraso para o pagamento do aluguel ou de outro encargo financeiro locatício.

6.6. Mediante simples aviso escrito comprovadamente recebido pelo Locatário com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data do respectivo vencimento, O LOCADOR poderá optar pelo pagamento de qualquer aluguel por outra forma, desde que situado nesta cidade de Garanhuns/PE.

6.7. Se houver renúncia da administração da locação do Imóvel, a Locadora enviará carta ao Locatário contendo, obrigatoriamente o “ciente” do Procurador, comunicando o novo local para pagamento do aluguel. Em qualquer caso, é “portable” a dívida.

6.8. Em caso de renovação ou prorrogação por tempo indeterminado desta Locação, o Preço será objeto de nova negociação, além de majorado segundo índice indicado para atualização previsto neste Instrumento.

6.9. Se o Locatário, usando da faculdade que lhe confere o art. 4º da Lei de Inquilinato, devolver o imóvel antes do fim do prazo determinado ajustado neste instrumento, pagará ao LOCADOR a MULTA COMPENSATÓRIA correspondente ao Preço de 03 (três) aluguéis em vigor, em favor do Locador.

CLÁUSULA SÉTIMA – DEMAIS ENCARGOS:

7.1. Além do Aluguel mensal, também correrá exclusivamente por conta do Locatário o pagamento da taxa ou tarifa relativa ao consumo de energia elétrica, da taxa ou tarifa relativa ao consumo de água e utilização de sistema de saneamento, da taxa anual de combate ou extinção de incêndio e de qualquer outro tributo (imposto, taxa ou contribuição), notadamente o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, incidentes ou referentes ao Imóvel, desde que sejam correspondentes ao Imóvel enquanto vigorara locação, ainda quando tais encargos sejam lançados ou cobrados em nome da Locadora ou de terceiros.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O IPTU será pago pelo LOCATÁRIO (A), de acordo com o artigo 22 incisos VIII, da Lei nº 8.245/91, sempre proporcional aos meses de ocupados durante o ano.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A taxa de água da loja será cobrada pelo locador conforme todas as normas da companhia (COMPESA), inclusive o medidor regulamentado pelo INMETRO.

Os encargos financeiros de que trata estas cláusulas deverão ser pagos pelo Locatário nos respectivos vencimentos, fixados pelo poder público competente ou por empresas concessionárias ou permissionárias de serviços públicos, mesmo que a locação se prorrogue por tempo indeterminado.

7.2. Sempre que solicitado pela Administradora por escrito, o Locatário deverá lhe exibir, dentro do prazo de 10 (dez) dias, os comprovantes de pagamentos dos encargos financeiros locatícios de que trata esta cláusula.

7.3. O Locatário declara estar ciente das obrigações acessórias previstas no Regimento Interno/Normas Gerais da Galeria (ANEXO 1), submetendo-se, inclusive, às multas e taxas ali dispostas.

CLÁUSULA OITAVA – DO FUNDO DE PROMOÇÕES COLETIVAS E MARKETING EM GERAL:

8.1. Com relação a campanhas destinadas a propaganda, promoções e publicidade para o fundo coletivo, envolvendo todas as unidades da Galeria para divulgação coletiva, serão realizadas reuniões a fim de esclarecer às ações a serem promovidas, combinar valores e outros dados correlatos a essas ações, fixando data de pagamento antecipadamente.

8.2. A **LOCADORA** desde já autoriza a **LOCATÁRIA** a instalar letreiro, seja este luminoso ou não, com aprovação do layout pela equipe de arquitetura da **LOCADORA**, na fachada externa da loja objeto da locação localizada no interior da **GALERIA RUI BARBOSA**

8.3. A **LOCADORA** disponibilizará para a **LOCATÁRIA**, mediante ajuste prévio de valores a serem pagos em favor da **GALERIA RUI BARBOSA**, áreas de divulgação, de acordo com disponibilidade, em áreas preferenciais sendo o banheiro feminino, elevadores e mesas do corredor principal da **GALERIA RUI BARBOSA**, para instalar adesivos, que permanecerão no mês anterior e no mês seguinte à inauguração, sendo a instalação e remoção de custos da **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA NONA - DA MORA:

9.1. O Preço estabelecido neste instrumento será pago nas datas aprezadas. A hipótese de mora do Locatário quanto ao pagamento do aluguel mensal ou de qualquer outro encargo financeiros locatício será solucionada pela aplicação de multa de 10% (dez por cento) em razão do atraso no pagamento, bem como, a aplicação de juros de 1% ao mês, sendo válida tal penalidade tanto para o aluguel como para a taxa de administração.

9.2. O Preço acima estipulado será acrescido ainda do percentual de 20% (vinte por cento) se a cobrança for realizada através da intervenção de advogado ou escritório de advocacia.

9.3. O não pagamento de 03 (três) meses de aluguel consecutivos ou não implicará na rescisão do presente contrato por culpa do Locatário, caso assim pretenda o **LOCADOR**, sendo aplicadas, ainda, as demais penalidades previstas neste instrumento.

9.3. Fica desde já estabelecido que o recebimento do Preço mensal ou demais encargos deste instrumento fora dos prazos fixados, será essa atitude tida, para todos os efeitos de direito, como ato de mera tolerância, não induzindo novação, renúncia ou alteração do que neste instrumento se pactuou.

9.4. O Locatário e os seus respectivos fiadores autorizam a inclusão de seu nome em banco de dados de proteção ao crédito (**SPC, SERASA etc.**) enquanto perdurar a existência de eventual débito decorrente desta locação, inclusive da taxa administrativa, arcando, outrossim, com as despesas oriundas do dito procedimento.

9.5. Fica certo a acordado entre as partes que estando o LOCATÁRIO inadimplente em mais de uma parcela de alugueis ou encargos, o pagamento de qualquer uma das parcelas não presume o pagamento das anteriores ou das posteriores, nem induz a presunção de estar extinta a obrigação dos valores não pagos.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA INAUGURAÇÃO

10.1. O locatário compromete-se a inaugurar a ÁREA COMERCIAL impreterivelmente no mês de julho de 2023

10.2. No caso de o locatário não inaugurar a ÁREA COMERCIAL no prazo acima, além do aluguel mensal devido, estará sujeito à cobrança de multa diária correspondente a 10% do valor de aluguel mensal padrão ajustado, até a data da efetiva inauguração, sem prejuízo do pedido de rescisão do contrato e despejo, haja vista caracterizar expressa infração.

10.3. Sem prejuízo do disposto no item anterior, a não inauguração da ÁREA COMERCIAL no prazo avençado possibilitará ao LOCADOR retomar a posse do imóvel independentemente de notificação, passando as benfeitorias, sejam elas úteis ou necessárias, a se incorporar ao imóvel, sem que surja para o infrator direito de indenização ou retenção.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL E DA VISTORIA:

11.1. O Locatário declara ter vistoriado o Imóvel, encontrando-o em estado normal de higiene, conservação e funcionamento, conforme Termo de Vistoria que é parte integrante deste instrumento (**ANEXO 2**), especificamente neste contrato o locatário foi responsável pela adaptação do imóvel para sua utilização, conforme vistoria e projeto previamente aprovado pela administração da GALERIA RUI BARBOSA, motivo pelo qual se compromete a zelar pela manutenção dessas condições durante todo o curso da locação, obrigando-se a substituir peças equipamentos ou instalações danificadas com a utilização de material de qualidade no mínimo equivalente à da peça e, ainda, se responsabiliza pelos danos causados ao Imóvel, ainda que decorrentes de imprudência, negligência ou imperícia de seus representantes ou de terceiros/clientes.

11.2. O Locatário declara ter conhecimento de que o espaço locado será entregue tendo obrigatoriamente somente com os fechamentos laterais, sem obrigatoriedade de conter reboco, revestimento, contra piso e portas. Obriga-se o Locador apenas a fornecer pontos de serviços (de

telefone, de energia elétrica TRIFÁSICA, água e esgoto, quanto necessários), ficando o Locatário a suportar todas as obras para instalação de seu negócio.

11.3. O Locatário se compromete a denunciar ao LOCADOR, quaisquer atos de terceiros ou o mau uso da propriedade vizinha que causem prejuízos ao Imóvel locado, sob pena de responsabilizar-se pelos danos ocasionados.

11.4. O locatário se compromete a tratar o Imóvel como se seu fosse não prejudicando o sossego, bom nome, higiene, estética e segurança dos imóveis vizinhos, sob pena de rescisão contratual e pagamento das penalidades avençadas neste instrumento, bem como, as previstas no Regimento Interno da Galeria.

11.5. Será sempre permitido ao LOCADOR promover a vistoria do Imóvel em qualquer dia útil, no horário comercial, para se certificar do tratamento que o Locatário dispensa ao mesmo e às suas instalações, desde que não perturbe a atividade comercial/profissional do Locatário e informe ao mesmo com antecedência de 48 (quarenta e oito horas).

11.6. A entrega provisória das chaves para vistoria, quando desocupado o imóvel, não exonera o Locatário das obrigações assumidas, pois caso o imóvel não se encontre em condições idênticas ao Termo de Vistoria (ANEXO 2), o Locatário e seus fiadores terão de promover a imediata reparação, persistindo a responsabilidade de ambas perante os aluguéis e demais encargos da locação, ainda que restituídas provisoriamente as chaves, até a conclusão dos serviços e quitação dos demais débitos porventura existentes, ocasião em que, só nessas condições a entrega das chaves/Imóvel será definitiva encerrará o negócio aqui firmado.

11.7. Não cumprindo o Locatário e seus fiadores a obrigação de reparar o imóvel nos termos acima dispostos, será facultado ao LOCADOR, continuando de responsabilidade do Locatário e seus fiadores os aluguéis e demais encargos da locação durante o período de reparação do Imóvel, além de obrigar-se a restituir integralmente os custos da obra ao Locador. Para fixação dos custos de reparação, bastará a apresentação dos recibos dos materiais comprados e dos pagamentos dos profissionais contratados para execução dos serviços. Sobre o custo incidirá ainda juros legais.

11.8. Na hipótese de o Locatário abandonar o Imóvel, fica autorizada Locatária/Administradora a imitar-se na posse, a fim de evitar a depredação ou invasão do mesmo, permanecendo vigentes as obrigações acima dispostas até que o imóvel se encontre em perfeitas condições, ocasião em que o termo de entrega das chaves será substituído por uma Declaração de Imissão de Posse firmada pelo Locador e 02 (duas) testemunhas. Obrigações e encargos ainda pendentes serão objeto de execução nos termos aqui avençados.

 **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS BENFEITORIAS:**  

12.1. O Locatário está autorizado a promover no Imóvel as benfeitorias, acessões ou melhoramentos que entender convenientes à sua adaptação ao uso por ela objetivado, que constitui a finalidade da locação. No entanto, os projetos de reforma e/ou decoração do Imóvel locado, bem como, de refrigeração, de eletricidade e hidráulicos serão submetidos à **GALERIA RUI BARBOSA**, com antecedência de 30 (trinta) dias, sob pena de multa estabelecida no Regimento Interno (ANEXO 1), só podendo (os projetos) serem executados se aprovados pela **GALERIA RUI BARBOSA**, que considerará as implicações na harmonia e estética da Galeria, bem como, se atendem aos requisitos de segurança e conforto que devem ser garantidos ao público.

12.2. Uma vez que deverão sempre objetivar a adequação do Imóvel à finalidade de locação, de interesse exclusivo do Locatário, as benfeitorias, acessões ou construções por ele realizadas por sua conta e responsabilidade não lhe ensejarão direito a reembolso ou ao recebimento de qualquer quantia, ou a qualquer outro tipo de compensação, a título de indenização ou de amortização pelas construções, acessões ou benfeitorias assim realizadas, ainda que possam ser caracterizadas como úteis ou necessárias relativamente ao Imóvel, e nem proporcionarão ao Locatário o direito de retenção.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO SEGURO:

13.1. O Locatário se obriga a contratar um seguro do prédio contra incêndio (fogo), em qualquer Companhia de boa reputação, a critério da Locatária, cujo nome será emitido a apólice competente.

13.2. O Locador não terá nenhuma responsabilidade, perante o Locatário, em caso de incêndio, mesmo que originado por curto-circuito ou estrago nas instalações elétricas do imóvel, uma vez que o mesmo vistoriou todo o imóvel o recebeu-o com tal.

13.3. O Locador se obriga a contratar um seguro do prédio contra incêndio, fenômenos da natureza e outros sinistros, sendo tal apólice paga como despesa fixa condominial.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA RESCISÃO:

14.1. O não cumprimento de quaisquer das cláusulas deste contrato, tais como inadimplência e outras desobediências ao que aqui fora avençado importará na imediata rescisão, independente de interpelação judicial ou extrajudicial, ficando a parte infratora obrigada a pagar a outra a multa correspondente ao Preço de 03 (três) aluguéis em vigor, além da imposição de demais penalidades, caso venham a incorrer.

14.2. Estará rescindido o presente contrato, sem prejuízo das penalidades impostas ao descumprimento deste e demais obrigações aqui dispostas, assumidas pelo Locatário, se este interromper por mais de 05 (cinco) dias consecutivos durante o ano calendário as suas atividades.

14.3. Se o **LOCATÁRIO(a)**, por qualquer motivo desistir, ou solicitar a rescisão do presente contrato no período entre a assinatura e o início de operações do seu negócio ficará sujeito ao pagamento de multa de 03 (três) vezes o Aluguel Mensal.

14.4. Ocorrendo a propositura de ação de despejo motivada pelo inadimplemento ou inobservância de qualquer cláusula do presente instrumento, a (o) **LOCATÁRIA (O)** ficará sujeita ao pagamento de honorários advocatícios não inferiores a 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, além das custas processuais e demais ônus incidentes, mesmo no caso de purgação da mora.

14.5. Na hipótese do **LOCATÁRIO (a)** não retirar seus pertences e mercadorias da **ÁREA COMERCIAL** quando do término do contrato, deixando de devolver a loja completamente desocupada, a **LOCATÁRIA**, desde já, autoriza o **LOCADOR (a)** a enviar tais pertences ao depósito público, devendo a **LOCATÁRIA** arcar com tais custos, além da incidência de multa no valor de 1 (um) aluguel mensal caso não haja a desocupação total no prazo de 15 dias do encerramento do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO ABANDONO DO IMÓVEL

15.1. A fim de resguardar o imóvel, fica o **LOCADOR**, seu representante e/ou procurador expressamente autorizados a ocupar o imóvel na hipótese de abandono pelo(a) **LOCATÁRIO(A)**, assim entendida a ausência comprovada do(a) **LOCATÁRIO(A)**, combinada com a inadimplência de 02 (dois) meses de aluguel, independentemente de qualquer notificação prévia ou procedimento judicial, de modo que, nesta situação, o termo de entrega de chaves será substituído pelo **TERMO PARTICULAR DE IMISSÃO NA POSSE**, subscrito por 02 (duas) testemunhas.

15.2. Fica a **LOCADORA** e/ou representante e/ou procurador, ainda autorizada a remover os objetos que porventura restarem no imóvel, devendo para tanto, lavrar um termo próprio, o qual será assinado pelo **LOCADOR (a)** e/ou procurador e/ou representante e por 02 (duas) testemunhas.

15.3. Se, no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data do termo de abandono e imissão de posse, não forem procurados os bens nele relacionados, fica expressamente autorizada a **LOCADORA** a alienar o quanto baste para saldar a dívida do (a) **LOCATÁRIO (A)**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR:

16.1. A locação ora contratada estará desfeita de pleno direito, independentemente de indenização ou multa a que título for, em caso de ocorrência fortuita ou por motivo de força maior – qualquer dessas hipóteses com o mesmo tratamento jurídico – que impeça o uso normal do **IMÓVEL**, bem como no caso de sua desapropriação ou interdição pelo poder público competente.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA RENÚNCIA AO DIREITO DE PREFERÊNCIA:



17.1. Fica desde já integralmente declarado que o Locatário abre mão ao direito de preferência na hipótese de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos, dação em pagamento do Imóvel ou qualquer outra forma de alienação do imóvel.

17.2. O locatário está ciente que o Imóvel poderá ser visitado por futuros adquirentes em hora e data a serem previamente acordadas com o Locador.

17.3. Conforme dispõe a legislação, em caso de concretização do negócio, o Locatário permanecerá de posse do imóvel até o término do seu contrato, caberá ao novo Proprietário o direito de renovar por igual período ou não o contrato de locação ora firmado. Caso o retorno seja negativo, não tendo o novo proprietário interesse na continuidade desta locação, fica este contrato sem direito a renovação, sem direito qualquer multa ou indenizações a qualquer título, desde que apuradas e adimplidas todas as obrigações aqui dispostas.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA SUBLOCAÇÃO E CESSÃO:

18.1. Ao Locatário fica expressamente proibido fazer cessão deste contrato, empréstimos ou sublocação do Imóvel, total ou parcial, a título gratuito ou oneroso, ainda que à ascendente, descendente ou parente de qualquer grau.

18.2. Será considerado cessão, para efeitos deste instrumento, a substituição do sócio gerente ou a alteração em mais de 15% (quinze por cento) do quadro social de pessoa jurídica que for locatária, uma vez que esta locação foi firmada pelo Locador em vista das pessoas que representam a empresa locatária.

18.3. Considera-se fraude ao item anterior, ensejando a rescisão contratual, a cessão ou transferência do controle societário da **LOCATÁRIA** sem a prévia e expressa anuência do **LOCADOR**, pois o presente Contrato é celebrado *INTUITU PERSONAE*.

18.4. Excetua-se o previsto nos itens 18.1, 18.2 e 18.3 a cessão para empresa distinta deste locatário, que deverá manter a mesma operação no local ora locado, com uso obrigatório da marca WS TECH, obtendo o regular contrato de franquia para tal, que previamente deverá ser encaminhado para o LOCADOR para ciência e comprovação de probidade da Cessionária, restando, então, isentos tanto cedente quanto cessionário para efetivação desta transferência.

18.5. Autorizada a cessão pela administração, o cedente não poderá fazer propagandas ou anunciar o objeto deste contrato em redes sociais, sites, rádio ou qualquer outro meio público.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DA OBTENÇÃO DE LICENÇAS E ALVARÁS:

19.1. A obtenção de alvará, licença ou guia para instalação no local, é de inteira responsabilidade do Locatário que, no término da Locação deverá providenciar a baixa imediata da sua empresa nas

repartições públicas competentes, deixando o endereço do imóvel livre para outra locação não residencial.

19.2. O fato do Locatário não conseguir, de imediato, efetuar o registro de sua firma ou os alvarás necessários ao funcionamento por qualquer circunstância, este não constituirá motivo para alteração do início da vigência determinada na presente locação.

19.3. Serão de responsabilidade exclusiva do LOCATÁRIO todas e quaisquer cominações que porventura venham a ser impostas por Agentes Públicos para tanto competentes, em decorrência de infração, por parte do LOCATÁRIO, das leis, regulamentos e normas outras de qualquer natureza, Federais, estaduais e Municipais, incidentes sobre a loja locado e/ou sobre a atividade nele exercida, bem como as respectivas custas e encargos judiciais, se as mesmas multas e cominações outras forem exigidas em juízo.

20. CLÁUSULA VIGÉSIMA – DO SIGILO E CONFIDENCIALIDADE

20.1. O (A) **LOCATÁRIO (A)** se obriga, por si e por seus funcionários, prepostos e colaboradores, a manter o mais completo e absoluto sigilo com relação a toda e qualquer informação oriunda deste instrumento ou da relação locatícia, não podendo, sob qualquer pretexto, repassar, divulgar, reproduzir ou delas dar conhecimento a terceiros, inclusive após o término e encerramento da locação, sem que obtenha prévia e expressa autorização.

20.2. O termo “informação” abrange toda informação escrita, verbal ou apresentada de outro modo tangível ou intangível, inclusive através de mídias digitais, especialmente relativas aos dados comerciais, administrativos, operacionais e técnicos, especificações e quaisquer outras informações financeiras, relativas à locação.

20.3. A violação da presente cláusula de sigilo e confidencialidade caracterizará expressa infração contratual, ensejando a rescisão da locação e despejo do imóvel, bem como a apuração da responsabilidade civil e criminal, inclusive a reparação pelas perdas e danos e lucros cessantes geradas, apuradas nos termos do artigo 402 do Código Civil.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DA RESPONSABILIDADE POR MERCADORIAS

21.1. O (A) **LOCATÁRIO (A)** reconhece ser o único responsável, sem quaisquer ônus para a **LOCADORA**, pelas mercadorias que deixar no interior da **ÁREA COMERCIAL**, inclusive por eventual furto ou roubo destas, que eventualmente venha a ocorrer, bem como qualquer acidente ou sinistro ocorrido em seu interior e/ou suas dependências.

21.2. Conforme disposição expressa adiante, constitui grave infração ao presente contrato a comercialização de qualquer produto vedado em lei ou não mencionado no neste contrato, ou ainda, qualquer alteração do nome fantasia, sujeitando-se o infrator às multas e penalidades previstas nas

normas regedoras e neste instrumento e seus anexos e à rescisão, de pleno direito, da locação com imediato despejo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

- 22.1.** As partes, capazes, reciprocamente manifestam de forma expressa o completo acordo em relação ao presente negócio jurídico, restando válidos os consentimentos ora pactuados com o intuito de obrigar cada uma a certa prestação com relação à outra.
- 22.2.** Todas as notificações, relatórios e outros comunicados relacionados a este contrato devem ser efetuados por escrito e encaminhados pessoalmente, por correio eletrônico (e-mail) ou remetidos mediante serviços postais com comprovação de recebimento ao Locador, nos seus endereços indicados no preâmbulo deste contrato, como também a administração do mall, através do endereço eletrônico ruibarbosamalladm@gmail.com, sendo considerados recebidos na data de sua entrega ao destinatário.
- 22.3.** A fim de agilizar a comunicação acima, as partes aceitarão, como documentos originais, os enviados via correio eletrônico (e-mail), subsistindo, entretanto, a obrigação de, posteriormente, enviar os documentos originais, quando necessário, assinados em até 05 (cinco) dias úteis.
- 22.4.** Todas as alterações contratuais só terão validade, obrigando a qualquer das partes, se forem por elas confirmadas em conjunto, expressamente e por escrito.
- 22.5.** O presente contrato somente poderá ser modificado ou aditado por instrumento escrito e firmado pelas partes contratantes.
- 22.6.** O **LOCADOR** não responderá, em nenhum caso, por quaisquer tipos de danos ou prejuízos eventualmente sofridos pelo (a) **LOCATÁRIO (A)**, em razão de rompimentos de canos, vazamentos de água da chuva, infiltrações, goteiras no telhado, abertura de torneiras, defeitos de esgoto ou fossas, incêndios, arrombamentos, roubos, furtos, e situações oriundas de casos fortuitos ou de força maior;
- 22.7.** Deverão as partes contratantes atender às exigências legais emanadas da União, Estado ou Município, bem como pagar todos os impostos que venham a incidir sobre as transações aqui definidas, decorrentes de suas atividades.
- 22.8.** O presente instrumento é firmado de forma irrevogável e irretroatável, valendo perante terceiros, herdeiros e sucessores, seja a que título for.
- 22.9.** A **LOCATÁRIA** desde já autoriza a **LOCADORA** a publicar seu nome comercial, nome fantasia ou marca em toda campanha que envolva divulgação da **GALERIA RUI BARBOSA**,

seja por meio eletrônico virtual ou imprensa convencional e ainda por meio de imagens, fotos, textos, logomarcas ou outros meios de divulgação.

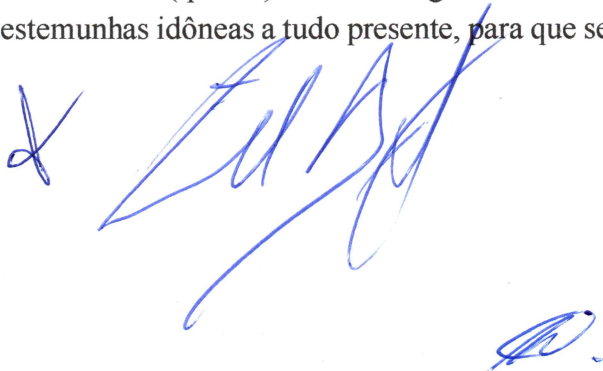
- 22.10.** O Locatário se obriga, ainda, de imediato entregar à administração da Galeria Rui Barbosa, qualquer intimação, notificação ou citação que for remetida por autoridade pública, e que diga respeito ao Imóvel, à locação ora contratada ou à própria Locadora.
- 22.11.** O negócio jurídico ora avençado realizar-se-á sob a égide da concordância voluntariosa das assinaturas das partes, após terem previamente lido e entendido seu sentido e alcance, em toda a extensão e efeitos, sendo ainda Título Executivo Extrajudicial, nos termos do art. 784, III do Novo Código de Processo Civil (NCPC).
- 22.12.** O (A) **LOCATÁRIO (A)** reconhece e tem ciência de que não terá direito, ao final da relação locatícia, a qualquer indenização a título de “res sperata”, “fundo de comércio”, “luvas” ou “ponto comercial”, independentemente do tempo transcorrido da locação, haja vista que a locação envolve tão somente o imóvel, nos termos da Lei 8.245/91, não se aplicando nenhuma outra legislação em vigência.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – DO FORO:

23.1. Com renúncia expressa a qualquer outro, por mais favorecido que seja ou venha a ser, e independentemente do domicílio ou sede empresarial, atual ou futura, os contratantes elegem **O Foro da Comarca de Garanhuns/PE** como único competente para dirimir todas e quaisquer demandas por ventura oriundas deste contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

24.1. E por estarem assim, justas e acordadas, as partes assinam o presente instrumento, o qual obriga a si próprias, bem como, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, sendo então redigido em 02 (duas) vias com 15 (quinze) laudas de igual teor e forma, para o mesmo fim, juntamente com 02 (duas) testemunhas idôneas a tudo presente, para que se possa produzir seus jurídicos e legais efeitos.



Garanhuns/PE, 10 de julho de 2023.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
SERVENTIA NOTARIAL DE GARANHUNS - PERNAMBUCO
TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO
Rua Dantas Barreto, n. 37, Bairro São José,
CEP 55295-080, Garanhuns, PE. Tel.: (87) 3761-1571

RECONHECIMENTO DE FIRMA N. 2023 - 031947
Reconheço por semelhança a firma de:
LUIZ ALBERTO ALVES DE OLIVEIRA

Doc. té. Garanhuns, PE, 24/07/2023 14:17:32
EMOL: 4,54 TSNR: 1,01 FERC: 0,50 ISS: 0,25 FERM: 0,05 FUNSEG: 0,10 Total: 6,45
SELO DIGITAL: 0077115.PRT06202301.04631

Consulte autenticidade em www.tjpe.jus.br/setodigital

ALMIR BELO DA SILVA - ESCRIVENTE AUTORIZADO

Almir Belo da Silva
Escrivente Autorizado

Tabellionato de
Notas e Protesto

Luiz Alberto Alves de Oliveira
LUIZ ALBERTO ALVES DE OLIVEIRA LTDA
LOCADOR

Tabellionato Figueiredo

Eduardo Ayrton Cavalcanti Vasconcelos
CRO - CONSELHO REGIONAL DE ODONTOLOGIA DE PERNAMBUCO
LOCATÁRIO

Eduardo Ayrton Cavalcanti Vasconcelos
EDUARDO AYRTON CAVALCANTI VASCONCELOS
FIADOR

Testemunhas:

1. *Alexandre Nunes Hercularo*
Nome: **Alexandre Nunes Hercularo**
CPF nº _____
Gerente do CRO-PE

2. _____
Nome: _____
CPF nº _____

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:
[0400663] -- **ADELMO CAVALCANTI ARAGAO NETO**

Selo digital 0073783.HHG06202303.02197
Emolumentos 4,56 TSNR 1,01 FERC 0,50 FERM 0,05 FUNSEG 0,10 ISS 0,25 Total R\$ 6,47
Recife, 20 de Julho de 2023
ERIC BARBOSA DA SILVA ESCRIVENTE AUTORIZADO

Consulte Autenticidade em: www.tjpe.jus.br/setodigital