

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

PARTES DESTES CONTRATO DE LOCAÇÃO

LOCADOR (A): GERALDO MAJELA MOREIRA, portador da Cédula de Identidade RG 2671469SSP-GO e inscrito no CPF nº 547.468.091-00, casado com SOLANGE APARECIDA DE OLIVEIRA MOREIRA, portadora da Cédula de Identidade RG 1829483SPTC-GO, e inscrita no CPF nº 612.808.871-68, ambos residentes e domiciliados na RUA OLDRADO SILVA ROCHA VIDAL, Qd.:62, Lt.:16, CENTRO, URUAÇU, GO, 76400-000. Neste ato representado por sua bastante procuradora **TERRAÇO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS EIRELI** inscrita no CRECI CJ 20633, CNPJ 04587590/0001-51, Inscrição Municipal 7508, com sede na Av. Cel Gaspar Qd. 08 Lt 12B n.166 Bairro São Sebastião URUAÇU-GOIAS CEP: 76.400-000 Telefone: (062) 33572614 e-mail: imovisteraco@gmail.com e www.imeveisterraço.com.br

LOCATÁRIO: IMED – INSTITUTO DE MEDICINA, ESTUDOS E DESENVOLVIMENTO, inscrito no CNPJ Nº 19.324.171/0001-02, com sede na Rua Itapeva, nº 202, conjunto 34, Bela Vista, São Paulo-SP, CEP 01332-000. Neste ato representado por seu bastante procurador **ANDRÉ FONSECA LEME**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB-SP sob nº 172.666, portador do RG 20.737.340-1 SSP/SP, inscrito no CPF 275.226.198-58, com endereço profissional na Avenida Paulista, nº 1009, conjunto 601, Bela Vista, São Paulo-SP, CEP: 01311-100.

OBJETO DO PRESENTE CONTRATO DE LOCAÇÃO

IMÓVEL: Sala 03, Comercial Site à RUA ANAPOLIS, QD.28, LT.09-A, CENTRO, Uruaçu-GO CEP: 76.400-000.

CONDIÇÕES E FORMA DE LOCAÇÃO

PRAZO DE LOCAÇÃO: 12 (Doze) meses

INÍCIO DO CONTRATO: 25/10/2021

TÉRMINO DO CONTRATO: 25/10/2022

VALOR DO ALUGUEL INICIAL: R\$ 1.000,00 (Hum Mil Reais).

VENCIMENTO DO ALUGUEL: Todo dia 05 (Cinco) de cada Mês.

FORMA DE REAJUSTE: O valor do aluguel será reajustado após um ano de acordo com IGPM.

DESTINO DA LOCAÇÃO: NÃO RESIDENCIAL

GARANTIA LOCATÍCIA – CAUÇÃO

A garantia locatícia será um valor em caução de R\$ 3.000,00 (Três Mil Reais) a serem pagos através de um boleto bancário emitido pela Procuradora do Locador Terraço Negócios Imobiliários Eireli, Banco Sicoob para o dia 25/10/2021.

O valor da caução será usado em todas as hipóteses as quais se farão necessários recursos provenientes do LOCATÁRIO, tais como qualquer débito de locação e fins rescisórios.

Findado o contrato de locação e todas as obrigações devidas cumpridas integralmente sem juízo da Ação Judicial adequada, o valor da caução será devolvido no ato da assinatura do Distrato.



CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:

Parágrafo 1.º - O Locador (a) sendo proprietário e legítimo possuidor do imóvel caracterizado no preâmbulo deste instrumento e na melhor forma de direito, dá-o, em locação, ao Locatário (a) que, por seu turno o recebe.

Parágrafo 2.º - Considerando que o locatário encontra-se prestes a celebrar contrato para a gestão do Hospital Estadual de Uruaçu, as partes desde já acordam que, tão logo celebrado tal contrato de gestão, as partes formalizarão novo contrato locação, o qual manterá todas as disposições deste instrumento.

Parágrafo 3.º - O imóvel ora locado servirá de apoio às atividades não assistenciais do Hospital Estadual de Uruaçu.

Parágrafo 4.º - O presente contrato poderá ser prorrogado, por igual, maior ou menor período, mediante acordo entre as partes, formalizado através de termo aditivo.

Parágrafo 5.º - Antes do vencimento do prazo ajustado no caput, não poderá o LOCADOR retomar o imóvel, salvo se motivado por infração contratual do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES

Parágrafo 1.º - Efetuar o pagamento de aluguéis e encargos devidos, em razão deste contrato diretamente a procuradora do Locador (a) TERRAÇO NEGOCIOS IMOBILIARIOS EIRELI CJ20633, através de boletos bancários emitidos pela procuradora no ato do recebimento do imóvel.

Parágrafo 2.º - Pagar os impostos e taxas, assim como o consumo de água e energia elétrica, e outros que ocorrerem durante a vigência a prazo determinado do contrato ou prorrogando a locação a prazo indeterminado, até a entrega efetiva das chaves.

Parágrafo 3.º - Pagar IPTU - Impostos(s) Predial Urbano, o qual corresponde à inscrição de nº 001.001.0209.0002.0000, Enel nº 10023817346 e Saneago nº 2249237-2, que incidem sobre o imóvel objeto do presente contrato, durante a sua vigência, até a entrega das chaves.

Parágrafo 4.º - Satisfazer à sua própria custa, a todas e quaisquer intimações dos poderes competentes a que der causa, mesmo que expedidas em nome do Locador (a). Intimações sanitárias não motivarão a rescisão do presente contrato, sendo que, no caso de existência de fossas, a limpeza, conservação e manutenção das mesmas, ficarão a cargo do Locatário (a).

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS PENALIDADES

Parágrafo 1.º - O locatário (a) declara ser de seu inteiro conhecimento que o não pagamento do aluguel e acessórios da locação no dia pactuado implicará em multa moratória de 10% (dez por cento), após o vencimento, mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária com base nos índices oficiais.

Parágrafo 2.º - Tudo quanto for devido em razão deste contrato será cobrado em ação judicial apropriada, correndo por conta do devedor, além do principal, da multa moratória, da correção monetária e dos juros, todas as despesas judiciais, extrajudiciais e 10% (dez por cento) de honorários advocatícios.

Parágrafo 3.º - Locador (a) e Locatários (as) obrigam-se a respeitar o presente contrato, tal como se acha redigido, incorrendo à parte que ao infringir qualquer das suas cláusulas na multa de 10% (dez por cento) sobre o valor residual do contrato, Sendo o contrato firmado para o prazo 12 (Doze) meses, após a data do

término deste contrato fica o Locador (a) Isento de notificar ou avisar ao Locatário da desocupação; **ficará o(a) locatário(a) isento do pagamento da multa de rescisão contratual**, desde que, NOTIFIQUE a administradora, por escrito, no prazo de 30 (trinta) dias antes do vencimento da **12ª(Décima Segunda) parcela de aluguel**, ou seja, ocorrendo nestes casos específicos a Resilição Sem Multa Contratual deste instrumento.

Parágrafo 4º - Fica pactuado entre as partes que, por inadimplência ocorrido por falta de pagamento do Aluguel e seus acessórios, o Locatário dá o seu ciente que, será encaminhado ao SPC/SERASA, seu nome desde já Notificados sem a necessidade de prévio aviso.

CLÁUSULA QUARTA – DA RESCISÃO E PENALIDADE

Considerar-se-á rescindido de pleno direito o presente contrato independentemente de qualquer aviso ou notificação:

- a) No término do respectivo prazo; senão houver aditivo.
- b) No caso de infração por qualquer das partes, em qualquer das cláusulas e obrigações aqui estipuladas;
- c) Em caso de infração legal, por parte do Locatário ou Fiadores;
- d) No caso de incêndio que impeça a ocupação do imóvel locado ou desapropriação por necessidade ou utilidade pública;
- e) No caso de atraso, por parte do Locatário nos pagamentos dos alugueis, por mais de 03 (três) vezes, dentro do prazo contratual.

CLÁUSULA QUINTA – DA VISTORIA

Parágrafo 1º - O locatário (a) declara, para todos os fins legais de direito, haver vistoriado imóvel e tê-lo recebido nas condições anotadas na vistoria de entrega do imóvel, objeto do presente instrumento, a qual fica fazendo parte integrante do presente contrato.

Parágrafo 2º - Quando da restituição do imóvel, caso o Locatário (a) danifique o imóvel objeto desta locação, o mesmo (a) deverá proceder aos reparos, afim de devolver o imóvel nas condições constadas no laudo de vistoria inicial.

Parágrafo 3º - Qualquer reclamação do locatário (a), com referencia ao imóvel aqui locado, devera ser encaminhados à Administradora, por escrito dentro do prazo de 05 (cinco) dias a contar do inicio da locação, ou seja, do recebimento das chaves, não sendo acolhidas reclamações verbais, em hipótese alguma ou após o prazo referido. Por outro lado, as reclamações aqui aludidas referem-se exclusivamente às irregularidades e defeitos que conflitarem com o estado do imóvel, pois as demais serão consideradas como emergentes no decurso da vigência da locação.

Parágrafo 4.º- O Locatário (a), desde já faculta ao Locador (a) ou seu representante, procurador legalmente constituído, examinar ou vistoriar o imóvel locado quando entender conveniente.

VISTORIA INICIAL DO IMÓVEL

SALA – Porta de madeira com chave, janela de vidro temperado, tomadas elétricas/interruptores, 10 luminária embutidas com lâmpada, quadro disjuntor e internet, espelho, pia mármore cuba de inox com

torneira cromada giratória, armário MDF (perfeito estado) 02 portas e 04 gavetas, paredes com revestimento cerâmico, 03 furos.

BANHEIRO – Porta de madeira com chave, janela de vidro temperado, tomadas elétricas/interruptores, luminária com lâmpada, pia de mármore cuba de louça e torneira cromada giratória, armário MDF (perfeito estado) 02 portas e 04 gavetas, vaso sanitário sem tampa e descarga acoplada, porta papel, porta toalha (ambos de vidro).

Chaves: 01 da porta de entrada da escada, 01 da porta da recepção.

Pintura interna (teto/parede): Nova – Branco Gelo, marca Leinertex

O Locatário se compromete a entregar o imóvel nas mesmas condições recebidas, **Pintado**, de acordo com a vistoria acima procedida.

Por estarem de acordo, confirmando estar recebendo este imóvel dentro das condições aqui dispostas, assinam este TERMO, para todos os efeitos legais, respondendo as partes por todas as obrigações e direitos dele decorrentes.

CLÁUSULA SEXTA – DO ABANDONO

Parágrafo 1.º - Se o locatário (a) abandonar ou desocupar o imóvel sem comunicar por escrito ao Locador (a) este poderá imitir-se na posse do mesmo conforme prevê a norma legal.

Parágrafo 2.º - Caso o locatário (a) abandone o imóvel ou não execute as obras necessárias a colocá-lo nas condições em que lhe foi entregue mesmo após a devolução das chaves ao Locador (a), ficará obrigado pelas despesas recorrentes das obras necessárias para que o imóvel retorne as mesmas condições em que foi locado, mediante a representação dos respectivos e despesas.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRAS E BENFEITORIAS

Parágrafo 1.º - As obras que importarem na segurança do imóvel, serão executadas pelo Locador (a). Todas as demais, bem como as referentes à conservação de aparelhos sanitários, iluminação, trincos, fechaduras, torneiras, vidraças, limpezas reparos e desentupimentos de encanamentos de água, gás, esgoto, caixas de gordura, goteiras, pinturas, conservação de jardins, arvores e outros serão feitos pelo Locatário (a), que fica obrigado a restituir tudo em perfeito estado, sem direito à indenização alguma, ao desocupar o imóvel. Todos os estragos porventura existentes no imóvel e que forem causados pelo Locatário (a), deverão ser reparados pelo mesmo, ficando este responsável pelo pagamento de aluguéis ate que os mesmos estejam concluídos. No caso de prédio com poço de bomba para água, com motor, os respectivos encargos de limpeza, manutenção e reparos, ficarão sempre por conta do Locatário (a).

Parágrafo 2.º - Especialmente quanto aos revestimentos de pisos, azulejos e cerâmica, estes não poderão de forma alguma seres danificados, nem substituídos, parcialmente com prejuízo do conjunto, sob pena do Locatário (a) ter em caso de estragos não reparáveis pelos meios normais responsabilizar-se pela troca completa de modo a restituir o imóvel à sua situação e estado anteriores.

Parágrafo 3.º Para toda e qualquer benfeitoria ou modificação a ser introduzida no imóvel locado ou em suas instalações, inclusive pintura, divisão de salas, acréscimos e reduções, é necessária previa autorização do Locador (a), e as que com autorização, forem feitas, mesmo necessárias, passam a integrar o prédio independentemente de indenização. Poderá, entretanto, o Locador (a), finda a locação, exigir que as benfeitorias ou modificações introduzidas sem autorização sejam retiradas às custas do Locatário (a), o qual fica obrigado a pagar os aluguéis devidos, até que o imóvel seja restituído sem as benfeitorias ou modificações, tal como lhe foi entregue.

Parágrafo 4.º A colocação de quadros e adornos nas paredes, só poderá ser feita com uso de ganchos de metal apropriado para esse fim.

CLÁUSULA OITAVA – DA RESTITUIÇÃO

Parágrafo 1.º- Para a restituição do imóvel, os Locatários (as) fará a entrega das chaves para a vistoria, suspendendo-se a obrigação quanto ao pagamento dos aluguéis e encargos somente após a aceitação e recebimento definitivo da devolução do imóvel.

Parágrafo 2.º - Por ocasião da devolução do imóvel, o LOCADOR terá o prazo de 72 (setenta e duas) horas para efetuar uma vistoria no imóvel, em conjunto e presença com o LOCATÁRIO, a fim de atestar o seu estado. Não procedendo à respectiva vistoria ou ignorando a solicitação de vistoria feita pelo LOCATÁRIO, dar-se-á o consentimento tácito quanto ao perfeito estado de entrega do imóvel e aceitação das chaves, não sendo possível imputar quaisquer outras despesas ou ônus ao LOCATÁRIO.

Parágrafo 3.º- No caso de restituição do imóvel estando o presente contrato prorrogado, deverá o Locatário denunciar a locação mediante aviso, com antecedência mínima de 30(trinta) dias, sob pena de pagar ao Locador (a) o valor correspondente a um mês de aluguel e encargos (acessórios da locação), vigentes quando da restituição (Art. 6º da Lei 8.245/91).

Parágrafo 4.º- Nos casos em que incidir retenção de Imposto de Renda, fica o (a) LOCATÁRIO (A) obrigado (a) a apresentar, mensalmente, à administradora, a guia do último imposto recolhido, fica também o locatário obrigado a apresentar a DIRF no final do ano em exercício.

CLÁUSULA NONA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Parágrafo 1.º - Caso ocorra à hipótese de reembolso ao Locatário (a), em face de pagamento que este venha a realizar tais como: taxa de condomínio, IPTU ou ITU, água, energia elétrica ou outros, que não sejam de sua responsabilidade, o Locatário (a) se obriga a apresentar comprovantes de pagamento ao Locador (a), até o dia 15 (quinze) de cada mês, para que a compensação seja efetuada no recibo de aluguel do mês em curso, ficando certo que a apresentação dos referidos comprovantes após esta data implicará no desconto da quantia respectiva somente no recibo de aluguel do mês subsequente.

Parágrafo 2.º - Não é permitida a transferência deste contrato, nem a sublocação, ou empréstimo do imóvel, no todo ou em parte, sem prévio consentimento por escrito do Locador (a) e no caso deste ser dado, o Locatário (a) deverá providenciar devida e oportunamente, junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja livre e desimpedido, ao findar a locação. Entender-se-à como sublocação, os empréstimos ou transferências não autorizados pelo Locador (a) e qualquer alteração que venha a ser feita na firma ou contrato social do Locatário (a), que importe em tal procedimento o que autorizara a rescisão deste contrato. O Locatário (a) obriga-se a usar o imóvel objeto do presente contrato única e exclusivamente para a destinação constante no preâmbulo deste.

Parágrafo 3.º - Em caso de desapropriação do imóvel do presente, o Locador (a) ficará desobrigado do seu cumprimento, ressalvado ao Locatário (a) a defesa de seus interesses junto ao poder expropriante.



Parágrafo 4.º - Havendo regulamento especial para o imóvel, imposto pelo Locador (a) ou por convenção condominial, o Locatário (a) se obriga a observá-lo integralmente, como uma cláusula deste contrato, do qual passará a fazer parte integrante. De qualquer forma, não poderá o Locatário (a) infringir as normas referentes ao direito de vizinhança, no que se refere ao sossego, segurança e saúde de seus vizinhos.

Parágrafo 5.º - Todas as multas a que o Locatário (a) der causa, por eles pagas. O Locatário (a) será responsável, também pelas multas e majorações de impostos e taxas a que der causa, pela retenção de avisos dos lançamentos respectivos. Com relação a tais impostos e taxas, o Locatário (a) obriga-se a obter, com a devida antecedência, junto aos órgãos respectivos, as contas, avisos e talões diligenciados para que os recolhimentos possam ser feitos sem incidentes, fazendo os referidos comprovantes chegarem em seguida às mãos do Locador (a).

Parágrafo 6.º - O Locador (a) não terá qualquer responsabilidade perante o Locatário (a), em caso de incêndio, mesmo que originado, por curto-circuito ou estragos nas instalações elétricas do prédio, devendo o Locatário providenciar o seguro respectivo para acautelar-se de possíveis prejuízos.

Parágrafo 7.º - A ocorrência de falência ou concordata do Locatário (a) motivará a plena rescisão do contrato.

Parágrafo 8.º - O Locatário (a) deverá comprovar, perante o Locador (a), as quitações que lhe competirem, inclusive Imposto de Renda, IPTU e/ou ITU, Energia elétrica, Água, esgoto, seguros e outros encargos, sempre que lhe for solicitado, periodicamente, nas renovações deste contrato ou quando, for o caso, na restituição do imóvel, sob pena da rescisão da locação.

Parágrafo 09.º - Na hipótese deste contrato vir a ser renovado, mesmo no caso da sua prorrogação, por quaisquer motivos, por prazo indeterminado, por força de disposições legais, contratuais ou em face de ajuste expresso ou tácito, entre as partes, o reajustamento do valor Locatício, não havendo acordo entre as partes, far-se-á da forma constante no preâmbulo deste instrumento.

Parágrafo 10.º - O presente instrumento reger-se-á pela lei que lhe é imputado, independentemente da natureza da locação e nos casos omissos aplicar-se-ão as normas do Código Civil e Código de Processo Civil.

Parágrafo 11.º - Na hipótese do não pagamento pelo locatário das seguintes contas: IPTU inscrição nº 001.001.0209.0002.0000, Enel nº 10023817346 e Saneago nº 2249237-2, que incidem sobre o imóvel objeto do presente contrato, durante a sua vigência, até a entrega das chaves, a procuradora do Locador (a) TERRAÇO NEGOCIOS IMOBILIARIOS EIRELI CJ20633 poderá fazer a transferência de quaisquer débitos relacionado às inscrições correspondente para o nome do Locatário a qualquer momento que se achar necessário.

Parágrafo 12.º - As partes integrantes deste contrato ficam desde já acordadas a se comunicarem através de e-mail, telefone, carta, ou por qualquer meio admitido, diretamente ao proprietário do imóvel ou seu procurador.

CLÁUSULA DECIMA – FECHAMENTO

Parágrafo 1º. Fica eleito o foro da Comarca da localidade do imóvel para serem dirimidas as eventuais questões que insurgirem do presente contrato, renunciando-se, expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.



1
E por estarem, assim justos e contratados, celebram o presente em 02 (duas) vias, de igual teor, para um só efeito, ante as testemunhas que também o assinam, e sendo este registro, correrão as despesas respectivas por conta do Locatário (a), elegendo para o foro deste contrato o da Cidade de Uruaçu-GO, com renúncia de qualquer outro.

Uruaçu, 22 de Outubro de 2021.



LOCADOR: GERALDO MAÍELA MOREIRA

P/p TERRAÇO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS EIRELI.



**LOCATARIO: IMED – INSTITUTO DE MEDICINA, ESTUDOS E DESENVOLVIMENTO
P/P ANDRÉ FONSECA LEME**

TESTEMUNHAS:

1º Geizol Ap de Jesus Moraes
CPF: 403184398-40

2º Gabriela Ap^{te} J. Catarino
CPF: 464.245.608-23