

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

Partes Contratantes:

LOCADORA: SUZANA MARTORELLI, maior, brasileira, capaz, viúva, engenheira química, portadora do RG nº 392.780-SSP/PE, inscrita no CPF/MF sob o nº 003.304.184-91, residente e domiciliada na Av. Boa Viagem, nº 4120, apto. 201, Boa Viagem, Recife – PE, CEP 51030-900, doravante denominada simplesmente, **LOCADORA**.

ADMINISTRADORA: FMC IMÓVEIS-MANUEL ABAD SANCHEZ-ME, devidamente registrada no CNPJ sob o nº 21.384.060/0001-44, inscrita no Creci sob o nº 12.999-J, representada neste ato pelo seu sócio diretor Manuel Abad Sanchez (Creci nº 10258-PE e CNAI nº 9790-COFEPE), conforme contrato de administração de imóveis firmado com a **LOCADORA**.

LOCATÁRIA: ASSOCIAÇÃO DE PROTEÇÃO À MATERNIDADE E INFÂNCIA UBAÍRA, associação privada, inscrita no CNPJ sob o nº 14.284.483/0001-08, representada neste ato pelo seu diretor/presidente, Dr. Yurgan Targe Passos Santana, maior, brasileiro, médico, casado, portador o RG nº 837681812-SSP/BA, e inscrito no CPF sob nº 004.256.495-63, doravante denominada simplesmente, **LOCATÁRIA**.

1- do Objeto da locação.

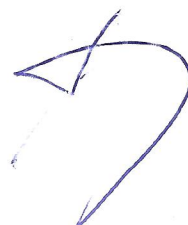
1.1- As partes contratantes, têm entre si, justo e contratado, na melhor forma, para os efeitos de direito, a **LOCAÇÃO DE 01 (UMA) SALA COMERCIAL DE Nº 1705, NO EDIFÍCIO EMPRESARIAL EXCELSIOR**, o qual está situado à **Rua Ernesto de Paula Santos, nº 187, Boa Viagem, Recife-PE, CEP 50711-055**.

1.2- Fica estabelecido que o uso do imóvel ora locado destina-se tão somente para fins comerciais, não podendo ser usado para quaisquer outros fins. Também não será permitido o uso para depósito de materiais de qualquer natureza inflamável ou explosiva, devendo se limitar ao depósito de materiais de escritório de uso no dia a dia.

2- Prazo de Validade

2.1- O prazo do presente contrato de Locação é de **12 (doze) meses**, tendo início em **05 de fevereiro de 2022 e término em 05 de fevereiro de 2023**, data em que a LOCATÁRIA compromete-se a restituir o imóvel locado com seus acessórios, completamente desocupado e em perfeito estado de conservação, assim como recebeu, sob pena de sujeitar-se ao disposto no art. 1.196 do Código Civil Brasileiro.

2.2- O prazo acima poderá ser prorrogado, se esta for a intenção das duas partes devendo elas manifestarem-se, por escrito, no prazo de 30 (trinta) dias antes do término da presente locação.



P. Sutra

3- Valor do Aluguel.

3.1- O valor mensal objeto deste contrato, livremente estipulado e aceito pelas partes, é de **R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais)**. **Referida quantia engloba o valor do aluguel**, correspondente a R\$1.440,00 (hum mil quatrocentos e quarenta reais), a **taxa condominial** de R\$ 608,00 (seiscentos e oito reais), e a parcela de **IPTU** no valor de R\$ 152,00 (cento e cinquenta e dois reais). Ficará esta importância fixa durante os 12 (doze) primeiros meses de locação, de conformidade com as normas estabelecidas pelo governo federal.

3.2- Sofrerá o aluguel reajuste monetário anual, no dia do aniversário do respectivo contrato locatício, ou seja, **no dia 05 de fevereiro de cada ano**.

3.3- O valor do respectivo aluguel poderá aumentar no período inferior ao citado na cláusula 3.2, se assim entender o governo federal através de dispositivo legal.

3.4 - A base de índice mínimo para o reajuste de aluguel é o INPC (Índice Nacional de Preço ao Consumidor), fornecido pelo IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo.

3.5- A quitação de 1 (um) mês de aluguel não presumirá a quitação dos anteriores e suas majorações.

3.6- Fica ajustado entre as partes que o valor correspondente ao 1º mês de aluguel (R\$1.440,00 - hum mil quatrocentos e quarenta reais) será pago diretamente à **FMC IMÓVEIS - MANUEL ABAD SANCHEZ-ME**, como taxa única de corretagem, pela intermediação na locação. Esse montante será pago antecipadamente, na data da assinatura do contrato, mediante entrega de nota fiscal. Na mesma ocasião, a **FMC IMÓVEIS - MANUEL ABAD SANCHEZ-ME** receberá da LOCATÁRIA os valores correspondentes às taxas de condomínio e IPTU do 1º mês de aluguel, se comprometendo a realizar o seu pagamento.

4- Do Vencimento e do Local do Pagamento.

4.1- Todos os pagamentos de aluguéis devidos pela LOCATÁRIA em razão deste contrato deverão ser efetuados impreterivelmente até o dia do vencimento contratual, ou seja, até o **dia 5 (cinco) de cada mês**, em conta bancária indicada pela LOCADORA ou através de boleto bancário enviado pela ADMINISTRADORA de forma antecipada.

4.2- Fica estipulado entre as partes, que o atraso no pagamento do aluguel por mais de 60 (sessenta) dias ensejará a inclusão do nome da LOCATÁRIA e do FIADOR (ES) junto ao Serviço de Proteção ao Crédito (SPC), conforme determina o art. 43, 2º da lei 8.078 de 11/09/1990 (Código de defesa do Consumidor), como devedores inadimplentes de aluguel (eis) e acessórios da locação.

4.3- Fica convencionado também, que independente do procedimento acima, o atraso no pagamento do aluguel e acessórios da locação por mais de 60 (sessenta) dias ensejará a

propositura da competente ação judicial, para a LOCADORA haver o que lhe é de Direito, sem que seja necessário a comunicação prévia à LOCATÁRIA.

5- Da Mora

Fica desde já, estipulado e aceito entre as partes, a incidência de correção monetária legal mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, caso haja atraso no pagamento do referido aluguel. Deverá também, ser acrescido ao valor atualizado do aluguel (correção monetária + juros) a multa penalizante equivalente a 10% (dez por cento) sobre o aluguel atualizado.

6- Das Benfeitorias

A LOCATÁRIA não poderá, sem prévia e expressa autorização da LOCADORA, realizar ou alterar quaisquer obras, tais como: modificar instalações, fazer benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuárias no imóvel locado. Fica entendido, que se for permitida alguma benfeitoria, à LOCATÁRIA não cabe o direito a indenizações pelas benfeitorias realizadas, as quais ficarão, desde já, incorporadas ao imóvel e de pleno direito pertencentes a ele, não podendo a LOCATÁRIA, reter o imóvel alegando tais motivos.

7- Da não Autorização da Sublocação.

Não é permitida a transferência deste contrato, nem a sublocação ou empréstimo do imóvel, no todo ou em parte, tampouco ceder o bem a terceiros, seja a título gratuito ou oneroso, ou dar destinação diversa do uso ou finalidade prevista neste instrumento, sem o prévio e expresso consentimento por escrito da LOCADORA, sob pena de rescisão contratual.

8- Dos Pagamentos dos Tributos e do Cumprimento da Convenção Condominial.

8.1- A LOCADORA ficará responsável pelo pagamento dos tributos e taxas (IPTU, CONDOMÍNIO, BOMBEIROS E DSPU, caso haja) que a partir desta data recaiam ou venham a recair sobre o imóvel objeto desta locação. Apenas as despesas provenientes da utilização do imóvel, tais como taxas de energia (CELPE) e telefonia, serão de responsabilidade da LOCATÁRIA.

8.2- Fica desde já A LOCATÁRIA desobrigada de responsabilidades e débitos anteriores a esta locação.

8.3- Caso haja reajuste do condomínio ou do IPTU dentro da vigência contratual, será repassada a diferença à LOCATÁRIA.

8.4- Os avisos/recibos de taxas e impostos de responsabilidade da LOCADORA, recebidas pela LOCATÁRIA deverão ser entregues àquela, dentro do prazo de vencimento.

9 - Do Fiador

9.1- Assinam também o presente contrato como FIADOR e principal pagador, solidariamente responsável com a LOCATÁRIA pelo fiel desempenho de todas as cláusulas e condições decorrentes deste contrato, **DR. YURGAN TARGE PASSOS SANTANA**, maior, brasileiro, médico, portador do RG nº 837681812-SSP/BA, inscrito no CPF/MF sob nº 004.256.495-63, casado com Taís Ribeiro Targe Santana, inscrita no CPF sob o nº 874.200.585-04, ambos residentes e domiciliados na cidade de Salvador/BA; A responsabilidade do FIADOR se estende a todos os aumentos que vierem a ocorrer nos aluguéis e demais encargos da locação, inclusive entrega das chaves protocoladas com o documento de quitação.

9.2 - Na hipótese de morte, falência, insolvência ou mudança de domicílio do FIADOR, obriga-se, a LOCATÁRIA, a apresentar novo FIADOR no prazo de 15 (quinze) dias contados do fato, sob pena de rescisão do presente instrumento por culpa da LOCATÁRIA.

10- Da Alienação do Imóvel.

10.1- No caso de alienação do imóvel durante a vigência deste contrato, será dado o direito de preferência à LOCATÁRIA, a qual será comunicada previamente. Não exercendo esta os direitos de preferência, deverá permitir aos possíveis interessados na compra do bem, que o visitem em dias e horários pré-estabelecidos entre LOCATÁRIA e LOCADORA.

10.2- Quando da venda deste imóvel a terceiros, a LOCATÁRIA será comunicada, por escrito, sobre o novo titular do bem, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da realização do fato.

10.3- O(A) novo(a) LOCADOR(A), querendo, poderá dar continuidade ao presente instrumento, onde neste caso obriga-se a respeitar todas as suas cláusulas e condições aqui pactuadas.

10.4 - Caso a nova LOCADORA (a) resolva pelo não prosseguimento deste instrumento, à LOCATÁRIA será concedido um prazo de 90 (noventa) dias para desocupar o referido bem, vigendo durante tal período as cláusulas aqui realizadas.

11- Da Desapropriação.

Verificando-se a hipótese de desapropriação do imóvel, incêndio ou mesmo fato novo que impossibilite a habitabilidade do imóvel, ficarão a LOCADORA e a LOCATÁRIA, automaticamente, desobrigadas de todas as cláusulas e estipulações aqui pactuadas.

12-Das Visitas e Vistorias.

12.1- A LOCATÁRIA autoriza a LOCADORA, a inspecionar ou vistoriar, em dia e hora previamente combinados entre si, as condições de funcionamento e conservação do imóvel locado, por si ou por credenciado devidamente habilitado, devendo a LOCATÁRIA conceder todas as facilidades para essa inspeção ou vistoria.

12.2- Não realizando-se a prorrogação do presente instrumento, a LOCATÁRIA deverá

permitir que o imóvel seja visitado por terceiros, acompanhados pela LOCADORA ou representante deste, em horários e datas combinados entre os contratantes, durante os últimos 30 (trinta) dias de permanência da LOCATÁRIA no imóvel, a fim de facilitar nova locação.

13- Da Multa Contratual.

13.1 Completado seis meses de sua vigência, o contrato poderá ser rescindindo, sem que haja quaisquer penalidades, desde que a rescisão seja em comum acordo, conforme prescreve o art. 9, inciso I da Lei 8.245/91.

13.2 Se o locatário vier a usar da faculdade que lhe confere o contido no art. 4º da Lei 8.245/91 e devolver o imóvel antes do vencimento do prazo ajustado, pagará a multa compensatória equivalente a duas vezes o valor do aluguel vigente, reduzido proporcionalmente ao tempo do contrato já cumprido.

14- Do Estado e Conservação do Imóvel e Do Término da Locação

14.1- O imóvel será entregue à LOCATÁRIA no estado em que se encontra, conforme **TERMO DE VISTORIA**, a ser realizado quando da entrega das chaves, o qual será devidamente assinado entre as partes, e fará parte integrante do presente instrumento. No término deste contrato o imóvel deverá ser entregue à LOCADORA nas mesmas condições em que foi entregue à LOCATÁRIA.

14.2- A LOCATÁRIA tem o prazo de 15 (quinze) dias contados da efetiva ocupação do imóvel, para comunicar à LOCADORA, por escrito, possíveis defeitos ou estragos não aparentes, que venham a ser encontrados no imóvel, que porventura não constem do **TERMO DE VISTORIA E TERMO DE RECEBIMENTO DE CHAVES**. O seu não pronunciamento por escrito e dentro do prazo, implicará no reconhecimento de que o imóvel lhe foi entregue em perfeitas condições de conservação e funcionamento, conforme vistoria referida.

14.3- A LOCATÁRIA restituirá o imóvel nas mesmas condições em que o recebe agora, fazendo os reparos e a pintura (da mesma cor que foi entregue no início da locação) necessários para repor o imóvel no mesmo estado em que foi locado, conforme especificado em **TERMO DE VISTORIA**; logo, somente cessará a fluência dos aluguéis e encargos da locação quando satisfeitas todas as exigências estipuladas neste contrato.

14.4- Ao encerrar-se a locação, deverá a LOCATÁRIA apresentar, juntamente com as chaves, quitação do condomínio, conta de luz, bem como, todas as despesas ordinárias referentes ao citado imóvel no período locado.

14.5- Caso a LOCATÁRIA insista em entregar o imóvel deteriorado, a LOCADORA, ou seu representante, receberá as chaves do bem e, no mesmo momento, redigirá um Termo Circunstancial acerca das condições em que foi entregue o imóvel pela LOCATÁRIA, cujo termo será assinado por 02 (duas) testemunhas que presenciaram o estado deteriorado do imóvel.

15- Foro de Eleição para Cobrança Judicial e/ou Extrajudicial.

15.1- Tudo quanto for devido em razão deste contrato, será cobrado em ação apropriada, no Foro desta cidade do Recife, Estado de Pernambuco, com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja, correndo por conta do devedor além do principal, todas as despesas judiciais e extrajudiciais, e as referentes a honorários advocatícios à base de 20% (vinte por cento). Esta porcentagem poderá ser reduzida para 10% (por cento) se for liquidada amigavelmente no escritório do advogado da **LOCADORA**.

15.2- Fica desde logo convencionado e autorizado, na forma do inc. IV art. 58 da Lei 8.245/91, que nos diversos procedimentos judiciais pertinentes à locação, as citações, as intimações e/ou as notificações poderão ser validamente procedidas através de e-mail, carta ou pelas demais formas relacionadas no Código de Processo Civil Brasileiro.

E assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor e forma na presença das testemunhas que a tudo assistiram.

Recife, 01 de fevereiro de 2022.

Suzana Martorelli
LOCADOR - SUZANA MARTORELLI

Yurgan Targe Passos Santana
LOCATÁRIO - S3 GESTÃO EM SAUDE
Yurgan Targe Passos Santana (Presidente)

Yurgan Targe Passos Santana
FIADOR - YURGAN TARGE PASSOS SANTANA

Tais Ribeiro Targe Santana
CÔNJUGE - TAIS RIBEIRO TARGE SANTANA

FMC IMÓVEIS-MANUEL ABAD SANCHEZ-ME

TESTEMUNHAS

Nome
RG

Nome
RG



P. Dutra