

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

QUADRO RESUMO

- 01- **LOCADOR:** RODRIGO ADLER DE ASSUNÇÃO, brasileiro(a), divorciado(a), residente e domiciliado na SQS 116, Bloco K Apartamento 606, portador(a) do CPF nº 538.601.281-91, Carteira de Identidade de nº 939.631 SSP-DF, telefone: (61) 98116-8216.
- 02- **LOCATÁRIO:** Instituto Alcance Gestao em Saude CNPJ 27.949.878/0001-24 na figura do Sr Diretor Presidente Wesley de Abreu Silva Junior CPF 004.695.401-50.
- 03- **IMÓVEL:** Salas comerciais de números 1501. 1502 e 1503 localizadas no Edifício New Times Square na Av. T10 esquina com a T27 Quadra 102 Lotes 09/12 Setor Bueno Goiânia GO CEP 74223-060
- 04- **DESTINAÇÃO:** Comercial
- 05- DEPENDÊNCIAS:** Salas comerciais com 3 salas, 2 banheiros e cozinha completa com geladeira, forno elétrico, armários, micro-ondas e filtro de água gelada; duas televisões Panasonic. As fotos serão enviadas no dia 20/05/2022 para o e-mail gestaodecontratos@institutoalcance.org.br como prova do estado em que se encontra o imóvel na data de entrega e assim sendo aceita por ambas as partes como vistoria do imóvel.
- 06- **ALUGUEL MENSAL:** Para os primeiros 3 meses será pago R\$ 13.000,00 (TREZE MIL REAIS) sendo a 1ª parcela no dia 20/05/2022. A partir do 4º mês será estabelecido o valor de R\$ 6.500,00 (SEIS MIL E QUINHENTOS REAIS). O aluguel mensal refere-se ao mês a vencer conforme estabelecido entre as partes e é o indicado neste contrato, devendo seu pagamento ser efetuado até o dia 15 (**QUINZE**) de cada mês, em crédito na conta corrente do locador do Banco Bradesco Ag. 2918-1 cc 8392-5.
- 07- **PERIODICIDADE DE REAJUSTES:** Anual, nos termos da legislação em vigor.
- 08- **VIGÊNCIA:** INÍCIO: 20/05/2022. TÉRMINO: 19/05/2027.
- 09- **PRAZO PARA PAGAMENTO DO ALUGUEL:** Até o dia 15 de cada mês.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Por meio deste instrumento de contrato de LOCAÇÃO que entre si fazem de um lado como LOCADOR a pessoa acima qualificada neste ato legal e de outro lado, como LOCATÁRIO, a pessoa acima qualificada, mediante as cláusulas e condições seguintes:

I- DO OBJETO DO CONTRATO:

1.1- Constitui objeto do presente contrato de LOCAÇÃO do imóvel acima descrito, o qual foi vistoriado pelas partes contratantes, que constataram estar em perfeitas condições de utilização, limpeza e conservação, com todas as instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com pintura no estado em que se encontra. Todas as suas dependências estão em muito bom estado de conservação.

II- DO PREÇO:

2.1- O preço certo e ajustado do aluguel mensal é aquele determinado e inscrito no item 07 do Quadro Resumo deste contrato, que será mensalmente pago em REAIS e reajustado na periodicidade prevista no item 08.

Parágrafo Primeiro: Se, em virtude de lei subsequente, vier a ser admitida a correção do valor do aluguel em periodicidade inferior à prevista na legislação vigente, à época de sua celebração, concordam as partes, desde já e em caráter irrevogável, que a correção do aluguel e o seu indexador passará automaticamente a ser feita no menor prazo que for permitido pela lei posterior.

2.2- Além do aluguel mensal, ficará o LOCATÁRIO obrigado também a efetuar o pagamento, nas datas dos respectivos vencimentos, de todas as demais despesas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado, tais como: Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), Taxas de Limpeza Pública (TLP) e todos os demais Impostos, Taxas ou Contribuições de melhoria relativos ao imóvel locado conforme a Lei 6.649/79, artigos 22 e 23, consumo de luz, água, esgoto, todas as despesas ordinárias de condomínio, etc.

Parágrafo Único: É de responsabilidade e obrigação exclusiva do LOCATÁRIO pedir o religamento de luz, água, esgoto, telefone e outras taxas, se for o caso, quando da efetivação deste contrato, sem prejuízo de nenhum dia de aluguel, bem como do desligamento das referidas contas junto aos Órgãos competentes e seu pagamento, quando da rescisão deste contrato.

2.3- Fica convencionado que o aluguel mensal será reajustado pelo Índice Geral de Preços – FGV (IGP/FGV) e em caso de extinção deste ou na impossibilidade de sua utilização, será substituído pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor – IBGE (INPC/IBGE). Havendo ainda a impossibilidade de aplicação dos índices aqui ajustados, o reajustamento será pelo maior índice permitido pela legislação vigente.

2.5- Obriga-se o LOCATÁRIO a apresentar ao LOCADOR os recibos devidamente quitados das demais despesas de sua responsabilidade, previstas no item 2.2 supra.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

2.6- Constitui obrigação do LOCATÁRIO providenciar, por sua conta e às suas expensas, a cobertura do imóvel por seguro contra incêndio durante todo o período em que nele permanecer, sob pena de responsabilidade civil, garantida também pelos fiadores deste contrato. A não apresentação do devido comprovante no prazo de 72 horas da assinatura do contato e posteriormente a cada vencimento da vigência da apólice dará à LOCADOR o direito de emissão de recibo no valor do Seguro para promover sua cobrança; constitui, também, infração contratual passível de rescisão e cominações consequentes, sendo certo que o seu não pagamento ensejará a propositura de ação de despejo por falta de pagamento.

III- DO USO DO IMÓVEL:

3.1- O imóvel deste contrato destina-se exclusivamente ao uso determinado no item 04 do Quadro Resumo, sendo expressamente vedado ao LOCATÁRIO dar-lhe outra destinação, bem como emprestá-lo, cedê-lo, ou sublocá-lo no todo ou em parte. É também vedado o uso do imóvel para bares, restaurantes ou similares.

3.2- Qualquer correspondência ou comunicação entregue aos cuidados do LOCATÁRIO, quando relativas aos interesses da LOCADOR ou ao imóvel, ainda que dirigida ao LOCATÁRIO, deverá ser imediatamente levada ao conhecimento do LOCADOR, sob pena de responsabilidade civil do LOCATÁRIO, obrigando-se este ainda a levar ao conhecimento do LOCADOR as turbações de terceiros.

IV- DOS REPAROS E BENFEITORIAS:

4.1- Ao LOCATÁRIO caberá, por sua conta exclusiva, fazer no imóvel ou em suas instalações todas as reparações de estragos a que der causa, observando a urgência, solidez e perfeição.

4.2- Somente mediante prévia e expressa autorização do LOCADOR poderão ser realizadas obras que afetem a estrutura do imóvel, mesmo que necessárias, ou que alterem a forma interna ou externa do imóvel.

4.3- Quaisquer benfeitorias realizadas no imóvel, sejam elas úteis, voluptuárias ou necessárias, ao mesmo ficarão incorporadas, independentemente de qualquer indenização, não podendo, por via de consequência, ser motivo para retenção do imóvel locado. Ou seja, o custo de quaisquer benfeitorias será de responsabilidade do LOCATÁRIO, sem direito a indenização ou retenção do imóvel.

V- DO PRAZO:

5.1- A vigência deste contrato é aquela determinada no item 09 do Quadro Resumo. Expirado o prazo ora estipulado cessa, de pleno direito, o presente contrato, independentemente de notificação, aviso ou comunicação, judicial ou extrajudicial, devendo o imóvel ser devolvido desocupado e em perfeitas condições ao LOCADOR.

10

11

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

5.2- Poderá, outrossim, o LOCATÁRIO devolver o imóvel ao LOCADOR antes de expirado o prazo de vigência contratual, desde que seja comunicado ao LOCADOR, por meio de Carta Registrada, com 60 (sessenta) dias de antecedência. Caso o LOCADOR não seja devidamente comunicado, o LOCATÁRIO deverá pagar multa compensatória correspondente a 10% (dez por cento) do valor deste contrato, calculado por doze vezes o aluguel mensal inicial, valor este que será diariamente corrigido, a partir de hoje e até a data do efetivo pagamento, pelos mesmos índices utilizados pela Justiça Comum de Brasília-DF para atualização de débitos.

5.3- Findo o prazo ajustado, se o LOCATÁRIO continuar na posse do imóvel alugado por mais de 30 (trinta) dias sem oposição do LOCADOR, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do presente contrato.

VI- DA RESCISÃO:

6.1- O presente contrato poderá ser rescindido a qualquer tempo, desde que por mútuo acordo das partes.

6.2- A ocorrência de quaisquer sinistros que impossibilitem o uso do imóvel por questão de segurança, bem como em caso de desapropriação, importará na imediata rescisão deste contrato e da locação, sem qualquer indenização de parte a parte.

6.3- Além dos casos previstos em lei, o inadimplemento de qualquer cláusula ou condição prevista neste contrato dará à parte lesada o direito à sua rescisão, bem como à multa compensatória correspondente a 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato, nos mesmos termos e moldes previstos na Cláusula V, item 5.2.

6.4- O não pagamento dos aluguéis e demais encargos locatícios nas datas de seus respectivos vencimentos, além de ensejar ao LOCADOR o direito à rescisão deste contrato e ao despejo, implicará no pagamento de correção monetária "pro rata tempore" sobre o montante da dívida com base no maior índice permitido pela legislação em vigor, multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da dívida, juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração e honorários do advogado do LOCADOR de 20% (vinte por cento) sobre o montante devido, mesmo que ainda não tenha sido intentada qualquer ação judicial.

6.5- Todas as despesas locatícias, inclusive as mencionadas no item 6.4 supra, também são de responsabilidade solidária dos fiadores, mesmo que decorrentes de ação de despejo.

6.6- Constitui obrigação do LOCATÁRIO e dos demais ocupantes do imóvel observar, cumprir e obedecer todas as normas e condições de ocupação impostas pelo condomínio do prédio, especialmente as contidas no Regimento Interno e na Convenção de Condomínio, nos termos estabelecidos pelo artigo 23, inciso X, da Lei 8.245/91. O não atendimento da disposição aqui contida dará ensejo à rescisão do contrato e conseqüente despejo do LOCATÁRIO, por infração a dispositivo contratual e legal.



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

VII- DAS VISTORIAS E OCUPAÇÃO DO IMÓVEL:

7.1- Fica assegurado ao LOCADOR, ou a quem esta indicar, o direito de vistoriar o imóvel periodicamente, para verificação do seu estado e do cumprimento das condições aqui ajustadas, bastando, para tanto, que comunique o LOCATÁRIO com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas.

7.2- O abandono do imóvel pelo LOCATÁRIO ou por quem o ocupe, por um ou mais meses, sem o respectivo pagamento dos aluguéis, facultará ao LOCADOR o direito de sua imediata ocupação, com a consequente rescisão deste contrato de locação, independentemente de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial, ainda que para tanto tenha que se valer de arrombamento.

VIII- DA GARANTIA LOCATÍCIA:

8.1- Caso haja inadimplência por 02 meses seguidos, caberá ao locador o direito de dar por encerrado o contrato de locação e a multa conforme cláusula 6.3 deste contrato.

IX- DA RESTITUIÇÃO:

9.1- Finda a locação, obriga-se o LOCATÁRIO a restituir o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, conforme descrito na Cláusula I, responsabilizando-se pela depreciação por danos ou mau uso.

9.2- O LOCATÁRIO e seus fiadores ou garantidores, responderão, também, pelas despesas a que o LOCADOR se vir obrigado a proceder com reparos e reformas do imóvel, ocorridos até a data da assinatura do TERMO DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL, objetivando a recuperação dos danos ocasionados pelo mau uso.

9.3- O LOCATÁRIO e seus fiadores ou garantidores, permanecerão responsáveis por todas as despesas locatícias, conforme cláusula II, proporcionais ao tempo em que o imóvel não esteve em perfeitas condições de uso, conforme cláusula I.

X- DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

10.1- Fica expressamente convencionado que a citação, intimação ou notificação das partes e seus fiadores far-se-á mediante correspondência com aviso de recebimento, ou, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil.

XI- DO FORO:

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

11.1- Fica eleito o foro de Goiania - GO, com expressa renúncia de quaisquer outros, por mais especiais que sejam, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas deste contrato.

Estando todos de pleno acordo, justo e contratados, as partes desde já se obrigam por si, seus herdeiros e sucessores, ao total e irrenunciável cumprimento do presente contrato, o qual lido e achado conforme, lavrado em 02 (duas) vias de igual forma e teor, assinado pelas partes e pelas testemunhas abaixo.

Brasília - DF, 20 de maio de 2022.


LOCADOR: _____

Nome: RODRIGO ADLER DE ASSUNÇÃO
CPF: 538.601.281-91

LOCATÁRIO: _____

Nome: Instituto Alcance Gestao em Saude
CNPJ: 27.949.878/0001-24
DIRETOR PRESIDENTE: Wesley de Abreu Silva Junior
CPF: 004.695.401-50

TESTEMUNHA: _____

Nome:
CPF:

TESTEMUNHA: _____

Nome:
CPF:

