

CONTRATO LOCAÇÃO DE SALA 03 - ED. MARTA ROCHA

LOCADORES: Doravante denominados **RODRIGO CELSO ROCHA MARQUES** brasileiro, advogado, solteiro, inscrito na OAB/DF sob o nº 54.208, CPF: 028.017.191-96 e-mail: rodrigo@marquesadvs.com.br, **SELTHON FERNANDO ROCHA MARQUES** brasileiro, administrador, solteiro, inscrito no CRA/DF sob: nº 2.029.882, CPF: 049.722.191-81, e-mail: selthon.fr.marques@gmail.com e **MANUELLA NICOLE ROCHA MARQUES** brasileira, estudante, solteira, RG: 6.735.834 – PC/GO, CPF:049.887.921-61, e-mail: manuellanicolerocha@gmail.com, todos domiciliados em: Rua São Paulo, Quadra 15, Lote 14, Sala 01, Edifício Marta Rocha, Bairro Santa Luzia, Luziânia/GO, CEP 72803-110. Celebram o presente contrato de locação não residencial, com as cláusulas e condições seguintes:

LOCATÁRIA: **IMED – INSTITUTO DE MEDICINA, ESTUDOS E DESENVOLVIMENTO** com sede na Rua Itapeva, nº 202, Sl. 34, Bairro Bela Vista – CEP: 01.332-000 – São Paulo/SP, telefones (11) 3294-2955 e 2640-0043. De acordo com o **registro de nº 53.216**, averbado no registro nº 36.680 de 18/11/2013 no Livro de Registro “A” do 9º Oficial de Registro Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de São Paulo, inscrita na CNPJ (MF) sob o nº **19.324.171/0001-02**, tendo como Diretor Presidente Sr. **ANDRÉ SILVA SADER**, brasileiro, solteiro, médico veterinário e administrador de empresas, nascido em 24 de Abril de 1971, em São Paulo/SP, filho de Helio Antonio Faria Sader e Myrian Silva Sader, portador de RG sob nº 17.044.816-2/SSP-SP e do CPF sob o nº 170.725.418-45, e-mail: financeiro@imed.org.br, telefones (19) 97131-4545 e (11) 3141-1128, residente e domiciliado em São João da Boa Vista-SP, Rua Ministro Santiago Dantas, 156, Jardim Boa vista, CEP: 13.874-117. Neste ato representada por seu procurador, o Dr. **ANDRÉ FONSECA LEME**, brasileiro, solteiro, advogado, portador da Carteira de Identidade nº 20.737.340 SSP-SP e devidamente inscrito no CPF/MF sob n.º 275.226.198-58 e junto à OAB-SP sob nº 172.666, telefone (11) 3289-3348 e e-mail andre.leme@lemelaw.com.br, com endereço profissional à Avenida Paulista, 1009, cj. 601, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01311-100, conforme instrumento particular de procuração outorgada em 18.03.20.

Os signatários qualificados como **LOCADORES** e **LOCATÁRIA**, têm entre si, certa, justa e contratada na melhor forma de direito, a locação do imóvel situado à **Rua São Paulo, Quadra 15, Lote 14, Sala 03, Edifício Marta Rocha, Bairro Santa Luzia, Luziânia/GO, CEP 72803-110**, mediante as cláusulas e condições, mutuamente aceitas e outorgadas, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA: A locação destina-se ao uso exclusivo não residencial, sendo terminantemente proibido a transferência, sublocação, cessão, empréstimo ou desvio de utilização no todo ou em parte a qualquer pretexto, salvo haja prévia e expressa autorização dos **LOCADORES**. Caso contrário incidirá imediata rescisão contratual a qualquer tempo de vigência, com cobrança de juros e multa de que trata o § 1º da cláusula 3º.

CLÁUSULA SEGUNDA: O prazo de locação é de (**CINCO ANOS**), iniciando-se em (**20/05/2020**) e terminando em (**20/05/2025**), limite de tempo em que o imóvel objeto do


Manuella
A

presente deverá ser restituído independentemente de qualquer notificação ou interpelação sob pena de caracterizar infração contratual.

CLÁUSULA TERCEIRA: A LOCATÁRIA se obriga a respeitar as normas referentes aos direitos de vizinhança, que se referem ao sossego público, saúde, segurança, silêncio e urbanidade, responsabilizando-se, ainda, por atos de terceiros que tenham permitido acesso ao imóvel objeto da presente locação.

CLÁUSULA QUARTA: Toda e qualquer reclamação a respeito do imóvel deverá ser feita pela LOCATÁRIA nos **05 (CINCO)** primeiros dias da locação, não sendo aceita nenhuma reclamação feita posteriormente a esse prazo.

CLÁUSULA QUINTA: O aluguel mensal será de **RS 1.500,00 (MIL E QUINHENTOS REAIS)** acrescido de Taxa de Manutenção Predial de **RS 80,00 (OITENTA REAIS)** e deverão ser pagos até a data de seu vencimento, no dia **20 (VINTE)** de cada mês seguinte ao vencido, mediante depósito na conta-corrente nº 64.800-0, Ag 0941-5, BANCO DO BRASIL ou no local do endereço dos **LOCADORES**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A impontualidade acarretará juros moratórios na base de 1% (um por cento) ao mês calculado sobre o valor do aluguel. O atraso superior a 30 (trinta) dias implicará em correção monetária do valor do aluguel e encargos de cobrança correspondentes a 10% (dez por cento) do valor assim corrigido.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O pagamento de qualquer dos aluguéis não implica em renúncia do direito de cobrança de eventuais diferenças de aluguéis, de encargos ou impostos que oportunamente não tiverem sidos lançados nos respectivos recibos.

CLÁUSULA SEXTA: Fica estipulada caução no valor de **R\$1.500,00 (MIL E QUINHENTOS REAIS)**, que será paga na assinatura deste instrumento, sendo restituída ao final do contrato, caso não haja a renovação do mesmo, bem não havendo dano no imóvel em decorrência de transporte de mobiliário no ato da ocupação/desocupação do imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA No valor do aluguel está inclusa despesa com água. No entanto, se necessário; será instalado hidrômetro para medir o consumo e o valor apurado será de responsabilidade da LOCATÁRIA. São de responsabilidade da LOCATÁRIA as despesas com consumo de energia elétrica, seguro contra incêndio, tributos prediais e todas as demais taxas ou impostos, tributos municipais e encargos da locação, que venham a incidir sobre o imóvel, inclusive a supracitada taxa de administração predial, que deverão ser pagas diretamente pela mesma, ficando obrigada a apresentar os comprovantes de quitação juntamente com o pagamento do aluguel.

CLÁUSULA OITAVA: O aluguel será reajustado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) dos últimos 12 (DOZE) meses. Entretanto, se em virtude de Lei subsequente vier a ser admitida a correção e periodicidade inferior a prevista na legislação vigente à época de sua celebração, que é anual, 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 e pelo maior índice vigente dentre os permitidos pelo Governo Federal, que venha a refletir a variação do período.


Manuella

CLÁUSULA NONA: Havendo prorrogação tácita ou expressa do presente contrato o mesmo será reajustado a preço de mercado sem qualquer relação com o patamar aqui pactuado a ser estabelecido pelos LOCADORES, que poderão ainda estipular, de comum acordo com a LOCATÁRIA, o índice de reajuste e periodicidade.

CLÁUSULA DÉCIMA: Nas cobranças judiciais ou extrajudiciais de alugueis em atraso, os mesmos serão acrescidos de juros de mora, atualização monetária e honorários advocatícios, na base de 20% (VINTE POR CENTO), sendo que qualquer recebimento feito pelos LOCADORES fora dos prazos e condições convencionais neste contrato, será havido como mera tolerância e não induzirá novação, bem como resgate de recibos posteriores não significará quitação de alugueis e outras obrigações contratuais deixadas de quitar nas épocas certas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Encerrada a locação a entrega das chaves só será processada mediante exibição aos LOCADORES, dos comprovantes de quitação das despesas e encargos da locação referidos nas cláusulas anteriores, inclusive corte final de energia elétrica.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Fica facultado aos LOCADORES ou ao seu representante legal vistoriar o imóvel sempre que julgar necessário, mediante prévio agendamento com a LOCATÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: A LOCATÁRIA se obriga, sob pena de cometer infração contratual, a comunicar por escrito aos LOCADORES, com antecipação mínima de 30 (trinta) dias, a sua intenção de devolver o imóvel antes do prazo aqui previsto, devendo pagar a multa estipulada na cláusula décima oitava deste instrumento caso não se dê o referido aviso.

PARÁGRAFO ÚNICO: Fica estabelecido que, se por acaso a devolução antecipada do imóvel se der antes de 1 (UM) ano do contrato, a LOCATÁRIA, pagará multa correspondente à 20% (VINTE PORCENTO) do valor do aluguel atual, multiplicado pela quantidade de meses faltantes, para que se complete 1 (UM) ano da celebração da avença. Caso a referida devolução antecipada do imóvel se verifique após 1 (UM) ano de sua vigência, não será devida a multa aludida neste Parágrafo ou qualquer outra penalidade que tenha por causa tal devolução antecipada.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: A LOCATÁRIA assume o compromisso de solicitar aos LOCADORES uma vistoria no prazo de 30 (trinta) dias antes de desocupar o imóvel, para verificar o estado de conservação do mesmo.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Quaisquer modificações no imóvel locado só poderão ser feitas com expressa autorização dos LOCADORES. Se estes aderirem às benfeitorias, sendo elas úteis, necessárias ou voluntárias, independentes de sua natureza, não caberá direito de indenização, retenção, compensação ou reembolso.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Se no curso da locação vier a ocorrer incêndio ou danos no prédio que demandem obras que impeçam o seu uso normal por mais de 30 (TRINTA) dias, falência ou insolvência da LOCATÁRIA, bem como desapropriação do imóvel, ficará rescindida de pleno direito a relação locatícia, sem qualquer direito de indenização ou retenção do objeto do presente contrato, sendo igualmente inexigível

manueta

qualquer multa ou penalidade junta à LOCATÁRIA, desde que esta não tenha dado causa ao evento danoso, culposa ou dolosamente.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: A LOCATÁRIA autoriza aos LOCADORES desde já, a proceder a sua citação inicial, interpelação, intimação, notificação, ou qualquer outro ato de comunicação processual mediante correspondência ou aviso de recebimento, por meio de correspondência física, digital, ou demais formas previstas em Lei.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: Fica convencionado que a parte que infringir o presente contrato em qualquer dos seus termos, se sujeita ao pagamento em benefício da outra, da multa contratual correspondente a 1 (uma) vez o valor do aluguel vigente à época da infração, tantas vezes forem as infrações praticadas, sem prejuízo da resolução contratual e demais comunicações previstas neste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: Salvo declaração escrita da LOCATÁRIA, qualquer tolerância ou concessão por ela feita não implicam em renúncia de Direito ou em alteração contratual, não podendo ser invocada pela LOCATÁRIA como procedente para se furtar ao cumprimento do contrato.


CLÁUSULA VIGÉSIMA: Permanecendo a LOCATÁRIA no imóvel, após o prazo de desocupação voluntária, nos casos de denúncia condicionada, pagará ela o aluguel/pena que vier a ser arbitrado na notificação premonitória na forma de que dispõe o Art. 575 do Código Civil, o mesmo ocorrendo no caso de mútuo acordo nos termos do Art. 9º, inciso I da Lei n.º 8.245/1991, quando a desocupação não se verificar na data convencionada.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: No caso de o imóvel ser posto à venda, e a LOCATÁRIA declarar que não possui interesse em sua aquisição, renunciando expressamente ao eventual direito de preferência, autoriza, desde já, a visitação de interessados, em horários previamente convencionados. Fica estabelecido, ainda, que os LOCADORES não poderão vender o imóvel no primeiro ano da locação, sob pena de pagamento dos prejuízos ocasionados junto à locatária em virtude da referida alienação.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: A LOCATÁRIA declara, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado em condições plenas de uso, em bom estado de conservação, higiene e limpeza, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo em iguais condições, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, e qualquer que seja o motivo da devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em Lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância desta obrigação, salvo as deteriorações decorrentes de uso normal do imóvel.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA: Em caso de ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente, suas obrigações se transferem aos seus herdeiros e/ou sucessores e a LOCATÁRIA se obriga, dentro de 30 (trinta) dias a dar substituto idôneo, a juízo dos LOCADORES, ficando aquele em mora e sujeito à multa contratual e despejo, se não o fizer nesses dias de mera tolerância.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA: A LOCATÁRIA declara ter pleno conhecimento de que: **a)** As vagas de garagens das lojas, descobertas e rotativas estão situadas do lado esquerdo de quem entra no imóvel; **b)** Será fornecido um controle de abertura do portão eletrônico, devendo, em caso de extravio, ser realizada a reposição às suas expensas; **c)** É


Manuella

terminantemente proibida a lavagem de veículos no pátio do prédio e no interior do imóvel; **d)** A entrada de qualquer pessoa no imóvel é de responsabilidade exclusiva da LOCATÁRIA; **e)** A manutenção das áreas comuns (hall, escada, garagem e jardins), é de responsabilidade dos LOCADORES, entretanto, é importante que se mantenha a conservação por parte da LOCATÁRIA; **f)** Em horário comercial os portões de acesso ao prédio ficarão abertos, com exceção ao de entrada exclusiva dos apartamentos; **g)** É proibido perturbar o sossego alheio fazendo barulho acima dos limites estabelecidos em Lei. **h)** Deverá alterar a titularidade da conta de energia elétrica, junto a ENEL, no prazo de 30 (TRINTA) dias úteis a contar da data de assinatura deste contrato, podendo o prazo ser prorrogado por mais 30 dias (TRINTA) em caso de atraso por parte da concessionária; e **i)** Será responsável pela conduta de todos os ocupantes do imóvel.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: Elegem as partes o foro de Luziânia/GO, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

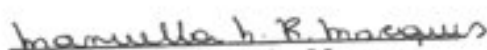
Por estarem LOCADORES e LOCATÁRIA de pleno acordo com o disposto neste instrumento particular, assinam-no na presença das duas testemunhas abaixo, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, destinando-se uma via para cada uma das partes.

Luziânia-GO, 20 de maio de 2020.

LOCADORES


Rodrigo Celso Rocha Marques


Selthon Fernando Rocha Marques

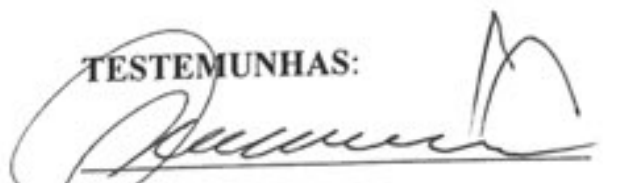

Manuella Nicole Rocha Marques

LOCATÁRIA


IMED – Instituto de Medicina, Estudos e Desenvolvimento
André Silva Sader

PP. André Fonseca Lima
OAB/SP 172.666,

TESTEMUNHAS:


Nome: CELSO ASSANTE MARQUES

CPF: 141.079.611-68

End.: AV JK 01-29 CS.07
SANTO CAETANO


Nome: Ulber Assante Rabelo

CPF: 043.402.931-99

End: