

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 432/2020

Pelo presente instrumento particular de contrato de locação de imóvel comercial, que entre si celebram, de um lado o **INSTITUTO NACIONAL DE TECNOLOGIA E SAÚDE – INTS**, organização social referência na vertical de saúde pública brasileira, detentora do Contrato de Gestão nº 014/2020 celebrado com o Município de Suzano/SP, inscrita no CNPJ sob o nº 11.344.038/0002-89, com filial na Rua Paraná, nº 217, Edif. Orion, Jardim Paulista, Sala 909, CEP 08.675-190, Suzano, São Paulo, neste ato representado por seu Presidente, o Srº **Emanoel Marcelino Barros Sousa**, inscrito sob o CPF nº 178.205.295-04 e portador da cédula de identidade RG nº 107300958, doravante denominada **LOCATÁRIO** e, do outro lado, o Sr. **Carlos Alexandre de Oliveira**, brasileiro, portador da Carteira de Identidade de nº 33.923.240-7, inscrito no CPF sob o número 302220918/51, residente e domiciliado na Rua Biotônico, nº 295, Bloco 9, Apart. 504, Vila Urupes, Suzano, São Paulo, CEP: 08616-040, doravante apenas denominado como **LOCADOR**, no final assinado na presença de 02 (duas) testemunhas, têm justo e contratado nos termos e estipulações das normas jurídicas incidentes neste instrumento, que mutuamente outorgam e aceitam, de acordo com as cláusulas e condições a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

A partir da assinatura deste, o LOCADOR faz ao LOCATÁRIO a concessão do direito de uso e gozo (locação) do bem imóvel, localizado na Rua Deolinda Cardoso Salles, nº 140, Recanto Ouro Fino, Lote 20, Quadra C, Suzano, São Paulo, constituindo, assim, o objeto do presente instrumento contratual, em atendimento a Unidade de Saúde Jd. do Lago, Suzano-SP.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO

O presente instrumento vigorará pelo prazo de 12 (doze) meses, tendo seu início em 01 de julho de 2020 e encerrando-se 01 de julho de 2021, data em que o LOCATÁRIO se compromete a restituir o imóvel ora locado, caso não haja prorrogação do presente instrumento mediante termo aditivo, independentemente de qualquer interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PAGAMENTO

Pela locação do imóvel objeto do presente instrumento, fica convencionado o valor mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais).

Parágrafo Primeiro – O pagamento do valor acima descrito será efetuado pelo LOCATÁRIO por meio de depósito bancário em conta indicada pelo LOCADOR, em até 30 (trinta) dias, concomitantemente à prestação de contas do imóvel.

Parágrafo Segundo: Além do valor do aluguel pago diretamente ao LOCADOR, caberá ao LOCADOR pagar, mensalmente, de referência ao imóvel locado, os impostos, inclusive IPTU, taxas, seguro dos móveis e imóvel de responsabilidade do inquilino, especialmente contra incêndio, bem como taxas de condomínio, energia elétrica, água e esgoto, sob pena de caracterizar infração contratual. Os comprovantes de quitação de despesas aqui referidas devem, mensalmente, ser apresentados ao LOCATÁRIO.

Parágrafo Terceiro - O LOCADOR se obriga a encaminhar ao LOCATÁRIO o carnê referente ao IPTU do imóvel objeto deste contrato imediatamente após o seu recebimento, a fim de que o LOCATÁRIO efetue o pagamento da melhor forma que lhe aprouver.

Parágrafo Quarto: O valor do aluguel mensal acima pactuado será reajustado na periodicidade mínima estabelecida pela legislação em vigor, ou anualmente, aplicando-se a variação do **IGPM (ÍNDICE GERAL DE PREÇOS MÉDIOS)** ou outros índices de reajustes a serem determinados pela Legislação pertinente para o período, ou ainda na sua ausência, pela devida adequação ao preço de mercado para imóveis semelhantes à época da atualização, desde que m maiores valores.

Parágrafo Quinto: Se, em virtude da Lei subsequente vier a ser admitida a correção do valor do aluguel em periodicidade inferior a prevista na Legislação vigente a época de sua celebração concordam as partes desde já, que em caráter irrevogável, que a correção do aluguel e seu indexador passarão automaticamente a ser feita no **MENOR PRAZO**, que for admitida pela lei posterior.

Parágrafo Sexto - Respeitando os princípios da autonomia da vontade, boa-fé, e equilíbrio econômico-financeiro da avença, expressam as partes contratantes que os valores de contraprestação pecuniária locativa, bem como os demais neste instrumento estabelecidos, inclusive encargos e multas contratuais, deverão estar sempre atualizados com base na real inflação existente no País, de modo que se valerão dos instrumentos e parâmetros que expressem a realidade inflacionária, sejam índices de preço ao consumidor, de inflação ou qualquer outro que prescreve a equação contratual e o interesse das partes.

Parágrafo Sétimo – Caso o Condomínio ou o IPTU sejam reajustados, deverá ser confeccionado aditivo contratual para majorar o valor do aluguel, conforme as diferenças oriundas desses aumentos.

Parágrafo Oitavo – Fica acordado entre as partes, a isenção do pagamento do aluguel do imóvel referente aos meses de julho e agosto respectivos ao ano de 2020, tendo a cobrança com data de início no respectivo mês de setembro.

CLÁUSULA QUARTA – DA VISTORIA

O LOCADOR, por si ou seu representante legal, poderão vistoriar o imóvel ora locado, a fim de verificar se estão sendo cumpridas as obrigações assumidas pelo LOCATÁRIO, desde que tal vistoria seja previamente comunicada com no mínimo 05 (cinco) dias uteis de antecedência e ocorra dentro do horário comercial.

Parágrafo Único – A devolução do imóvel, por rescisão ou término desta locação, será precedida de vistoria pelo LOCADOR, devendo o LOCATÁRIO devolver o imóvel locado em perfeitas condições de pintura, limpeza e conservação geral. Sendo constatada qualquer anormalidade ou avaria no imóvel, o LOCADOR terá o direito de recusar o recebimento do imóvel e os aluguéis serão devidos até que o imóvel seja devidamente reparado pelo LOCATÁRIO e devidamente restituído. Caso o LOCATÁRIO não realize os reparos necessários, o LOCADOR poderá fazê-los, respondendo o LOCATÁRIO pelos custos incorridos pelo LOCADOR para que seja restabelecida a situação do imóvel.

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRAS

Qualquer modificação ou alteração no imóvel, objeto deste contrato, só poderá ser feita mediante prévio e escrito consentimento do LOCADOR, ficando estabelecido que as instalações provisórias que venham a ser introduzidas no imóvel poderão ser retiradas, obrigando-se o LOCATÁRIO a fazer os reparos de eventuais danos que essa retirada causar ao imóvel.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

São obrigações das partes, além de outras constantes deste instrumento:

Obrigações do LOCATÁRIO:

- 4.1.1. Cumprir o objeto do contrato, nos moldes da cláusula primeira deste instrumento;
- 4.1.2. Efetuar todos os pagamentos oriundos da execução deste contrato;
- 4.1.3. Reclamar até o prazo de 30 dias após o recebimento imóvel sobre seu estado de conservação: pintura, parte elétrica, hidráulica, vazamento e etc. tendo em vista que após o prazo supra o LOCADOR não se responsabilizará por quaisquer danos a que venha ocorrer no imóvel, passando a ser, portanto, de responsabilidade do LOCATÁRIO;
- 4.1.4. Utilizar o imóvel apenas para os fins locados;
- 4.1.5. Satisfazer as exigências das autoridades federais, estaduais, municipais e autárquicas;
- 4.1.6. Manter os bens locados em bom estado de conservação;
- 4.1.7. Permitir que o LOCADOR examine ou vistorie a estrutura locada, quando este último entender conveniente;
- 4.1.8. Assumir total responsabilidade perante o LOCADOR pelos eventuais danos ou desvios causados aos bens que foram confiados ao LOCATÁRIO, respondendo, portanto, por quaisquer prejuízos que porventura venha a causar aos bens objeto de locação;
- 4.1.9. Suportar os riscos e os encargos dos bens locados, inclusive o seguro;
- 4.1.10. Entregar ao LOCADOR, no final do locação, em perfeito estado o imóvel locado;
- 4.1.11. Guardar total sigilo, a partir da data de assinatura deste contrato, sobre as informações por ela adquiridas, em razão da execução da presente avença; inclusive nos moldes da proposta;
- 4.1.12. Arcar com todas as despesas e encargos sobre a folha de pagamento do seu pessoal, segundo a legislação atualmente vigente, ou que venha ser criada, seja Trabalhista, Previdenciária ou Fiscal, não cabendo ao LOCADOR, sob hipótese nenhuma, quaisquer encargos decorrentes da relação de emprego, seja sociais, trabalhistas, previdenciários, ou securitários, ou ainda indenizatórios, respondendo o LOCATÁRIO por eventuais reclamações trabalhistas;
- 4.1.13. Efetuar o pagamento de todos os impostos, taxas e quaisquer outros encargos fiscais, de origens federais, estaduais ou municipais vigentes, bem como quaisquer despesas judiciais ou extras judiciais, que venham a ser imputada, inclusive com relação a terceiros, decorrentes de ação ou omissão dolosa ou culposa de prepostos do LOCATÁRIO, mediante constatação, apresentando, sempre que solicitado, toda e qualquer documentação comprovante dos recolhimentos;

Das Obrigações da LOCADOR:

- I) Entregar o imóvel objeto do contrato em perfeitas condições de funcionamento, revisados e com boa apresentação;
- II) Examinar ou vistoriar a estrutura e pertences locados ao menos uma vez ao ano;
- III) Prestar assistência quando necessário ou requisitado pelo LOCATÁRIO;

PARÁGRAFO ÚNICO: As Obrigações do **LOCADOR** e **LOCATÁRIO** não indicadas no presente instrumento estão regidas nos artigos 22 e seguintes da lei 8245/91 como se aqui estivessem transcritas fazendo parte do presente.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA SUBLOCAÇÃO

Não poderá o **LOCATÁRIO** sublocar o imóvel objeto do presente contrato, sem a anuência do **LOCADOR**, sob pena de imediata rescisão do contrato e respectivas penalidades previstas.

CLÁUSULA OITAVA – DAS MULTAS

Os contratantes se obrigam mutuamente a respeitar o presente contrato, ficando a parte infratora sujeita ao pagamento da multa correspondente a 01 (um) mês de aluguel vigente, seja qual for o prazo decorrido.

CLÁUSULA NONA – DO ABANDONO

Com o objetivo de defender o imóvel de quaisquer eventualidades por ausência do **LOCATÁRIO**, e com a intenção de acautelar-se a sua integridade contra possíveis esbulhos ou depredações, o **LOCADOR** fica autorizado a tomar posse do imóvel, independente de quaisquer procedimentos judiciais prévios, facultando, se necessário, o emprego de força para arrombá-lo, desde que fique comprovado o abandono do imóvel pelo **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA DESAPROPRIAÇÃO

Em caso de desapropriação, incêndio parcial ou total do imóvel locado, sem culpa do **LOCATÁRIO** ou seus prepostos, ou quaisquer outras circunstâncias de força maior que torne impossível a utilização do imóvel locado, este contrato ficará rescindido de pleno direito, não podendo, contudo, ser exigido nenhum tipo de indenização ou prejuízo contra o **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

O presente instrumento poderá ser complementado, alterado ou modificado, sempre através de Termos Aditivos, vigorando e produzindo efeito na vigência deste, como se nele transcritos estivessem

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA CONFIDENCIALIDADE

As partes reconhecem que todas as informações confidenciais são essenciais para seus sucessos e negócios, e por isso se obrigam entre si, por seus empregados e prepostos, a manter sigilo sobre os dados, fotos, documentos, especificações técnicas ou comerciais e demais informações de caráter confidencial, de que venham a ter conhecimento em virtude deste Contrato, mesmo após a sua vigência, não podendo divulgá-las de forma alguma, salvo autorização prévia por escrito do **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA RESCISÃO

O presente Contrato rescindir-se-á de pleno direito, se quaisquer das **PARTES** não cumprir as obrigações assumidas.

Parágrafo primeiro: Será considerado justa causa para a rescisão contratual, além dos previstos em lei, independente de aviso, notificação ou interpelação judicial:

- a) Falência, concordata, dissolução ou liquidação de qualquer das partes;
- b) Inadimplência, por uma das partes, de quaisquer obrigações previstas no contrato, salvo em decorrência de caso fortuito ou força maior;
- c) Sublocação ou cessão parcial ou total do objeto deste contrato a terceiros, sem autorização expressa da outra parte;
- d) Constituirá grave infração ao presente contrato o desenvolvimento de qualquer atividade que não esteja expressamente indicada na cláusula quinta, sujeitando-se o **LOCATÁRIO** à rescisão de pleno direito do presente contrato e ao consequente e imediato despejo, além das multas e demais penalidades neste instrumento pactuadas e;
- e) Descumprimento de qualquer das cláusulas e condições estabelecidas neste instrumento;

Parágrafo segundo: O presente CONTRATO poderá ser rescindido a qualquer tempo, mediante aviso por escrito da parte interessada na rescisão, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sem a necessidade do pagamento de qualquer multa ou indenização.

Parágrafo terceiro: Caso seja interesse rescindir imediatamente o contrato, o aviso prévio de 30 (trinta) dias poderá ser substituído por honorários equivalentes a metade de 01 (um) mês de serviços.

Parágrafo quarto: Na ocorrência da hipótese de sucessão da LOCADOR, o presente Contrato poderá prosseguir ou ser rescindido, a critério exclusivo da LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS BENFEITORIAS E INDENIZAÇÕES

O LOCATÁRIO poderá realizar obras necessárias, independentemente da comunicação ao LOCADOR e será indenizado destas, caso não seja o culpado pela necessidade de realização da obra.

Parágrafo primeiro - A realização de obras, instalações ou benfeitorias, úteis e voluptuárias, somente poderão ser realizados com autorização expressa do **LOCADOR**, o qual poderá ou não, conforme termo aditivo, indenizar o **LOCATÁRIO** pela realização delas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – GARANTIA

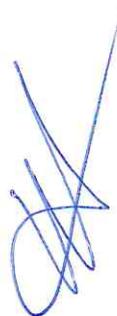
Como garantia do presente contrato, fica estipulada o pagamento de 3 (três) aluguéis adiantados, como forma de caução, os quais serão devolvidos ao final do contrato, desde que o imóvel esteja em perfeito estado e o LOCATÁRIO não tenha dívidas relacionadas a este contrato com o LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO

Elegem, as partes, o Foro da Comarca de Suzano/SP, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justos e acordados, assinam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas, que também o assinam, para que produzam os seus jurídicos e legais efeitos.

Suzano-SP, 01 de julho 2020



INSTITUTO NACIONAL DE TECNOLOGIA E SAÚDE – INTS

CARLOS ALEXANDRE DE OLIVEIRA



Testemunhas:

RG:
CPF:

RG:
CPF:

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELÃO DE NOTAS DE OURO FINO PAULISTA/SP
 Tabelião: André Machado de Souza
 Rodovia Inácio Tibiriçá, 2.816 - CEP: 09442-000 - Distrito de Ouro Fino Paulista - Ribeirão Pires - Tel./Fax: (11) 4627-0494

Reconheço, por semelhança, a firma de: (1) CARLOS ALEXANDRE DE OLIVEIRA, em documento COM VALOR econômico, do tipo, Ouro Fino Paulista, de 05 de julho de 2020. Em Teste da Verdade.

Valéria S. de Assis Nascimento
 Escrevente Substituta

VALERIA S. A. NASCIMENTO - Escrevente Substituta (Nto 1; Total R\$ 9,90)

1 "VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE" 1