J. Antônio Consultoria

TOMBO 4918.19 / APA
VISTO
DATA 04 / 08 / 2020

Maxwell SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

HUAPA

CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

DAS PARTES

LOCADOR: Enry Maxwell Gomes de Oliveira, brasileiro, Casado, Corretor de Imóveis, portador do RG de número 4928728 PC-GO, CPF 735.564.321-53, residente e domiciliado a Av. Independência, Quadra 08, Lote 08, Setor Serra Dourada III, Aparecida de Goiânia- GO.

LOCATÁRIO: Instituto de Gestão e Humanização (IGH), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 11.858.570/004-86 através de seu superintendente Paulo Brito Bittencourt, portador do RG 354215507 SSP-BA, CPF nº457.702.205-20.

DO OBJETO E VIGÊNCIA DO PRESENTE CONTRATO

CLÁUSULA PRIMEIRA: O objeto da presente locação é uma sala comercial de 22,61m² de área privativa situada na Rua Dona Medita Qd.8, Lt.18 e 19 Sala número 09.

CLÁUSULA SEGUNDA: O prazo da locação é de 12 (Doze) meses, iniciando-se em 10 de janeiro de 2019 e a terminar em 10 de janeiro de 2020, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou mesmo extrajudicial.

Parágrafo primeiro: poderá o presente contrato ser renovado pelo mesmo período sempre que o LOCATÁRIO e LOCADOR assim convencionarem, devendo o LOCATÁRIO informar sua intenção de renovação ou encerramento do contrato no mínimo 30 (trinta) dias antes de findo o prazo de vigência atual.

Parágrafo segundo: informado o interesse na renovação do contrato será elaborado termo aditivo a este ou ainda novo contrato traçando valores, direitos e deveres das partes.

jantonio@jantonios.com
(62) 9 9614-1264
(62) 9 9412-5757

Inciso I - o silêncio do LOCATÁRIO quando do termino do presente contrato será tido como intenção de renovação, autorizando o LOCADOR a cumprir o disposto no parágrafo anterior.

DO VENCIMENTO E VALOR DOS ALUGUEIS

CLÁUSULA TERCEIRA: O aluguel mensal deverá ser pago até o dia 10 (dez) de cada mês, sempre de forma adiantada, através do pagamento do boleto gerado, ou diretamente na Imobiliária contratada pelo LOCATÁRIO,

Parágrafo primeiro: O valor do aluguel será de R$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) mensais.

Parágrafo segundo: O LOCATÁRIO deverá apresentar a nota fiscal acompanhada do relatório de evidências e nota de faturamento, chancelados pela Diretoria Geral da unidade. A Nota Fiscal deverá ser acompanhada de certidões que comprovem regularidade fiscal do LOCATÁRIO em âmbito Federal, Estadual e Municipal, Justiça do Trabalho, bem como das certidões que comprovem regularidade de contribuições relativas à FGTS e INSS, caso se aplique.

Parágrafo terceiro: O LOCATÁRIO compromete-se, no ato da emissão da Nota Fiscal, a efetuar a devida retenção de impostos, taxas e contribuições sociais, tais como ISS, PIS, COFINS, CSLL e IRPJ, ou dispensa de retenção quando regime de tributação diferenciado, bem como empresas optantes pelo simples nacional, "tributação unificada", ou sociedade uniprofissional devidamente regulamentada, bem como qualquer outro previsto em legislação tributária pátria, sob pena de imediata suspensão do pagamento da fatura, caso se aplique.

Parágrafo quarto: O LOCATÁRIO declara possuir inteiro conhecimento de que os serviços prestados pelo LOCADOR integram o patrimônio do Estado de oiás, razão pela qual, o LOCADOR não será responsável pela quitação após eventual rescisão do contrato entre o LOCATÁRIO e a administração pública, devendo o

locador promover a cobrança/execução proprietário do referido patrimônio, ou de qualquer outro que venha assumir a gestão da unidade de saúde em questão;

Parágrafo quinto: O LOCADOR concorda em manter regularmente o objeto contratual, ainda que haja atraso em pagamento de fatura por prazo não superior a 60 (sessenta) dias;

Parágrafo sexto: Para fins de faturamento será observada data do efetivo início da execução do objeto.

DAS CONDIÇÕES DE RECEBIMENTO E USO DO IMÓVEL

CLÁUSULA QUARTA: O LOCATÁRIO declara receber o imóvel em perfeito estado de conservação e limpeza, com pintura nova, fechaduras, vidros, parte elétrica e hidráulica e tudo mais em perfeito funcionamento.

CLÁUSULA QUINTA: O LOCATÁRIO declara, que o imóvel ora locado, destina-se única e exclusivamente para o seu uso comercial,

Parágrafo primeiro: O LOCATÁRIO obriga por si e seus colaboradores e funcionários, a cumprir e a fazer cumprir integralmente as disposições legais sobre o Condomínio, a sua Convenção e o seu Regulamento Interno caso haja.

CLÁUSULA SEXTA: O LOCATÁRIO **não** poderá sublocar transferir ou ceder o imóvel, sendo nulo de pleno direito qualquer ato praticado com este fim sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

CLÁUSULA SÉTIMA: Ficarão por conta do LOCATÁRIO as despesas com ligação e consumo de luz, água e gás que serão pagas diretamente às empresas concessionárias dos referidos serviços.

Parágrafo primeiro: será de responsabilidade do LOCATÁRIO o pagamento de IPTU/ITU do imóvel locado, devendo tais pagamentos serem efetuados à imobiliária ora contratada, e esta efetuará o pagamento junto ao órgão competente;

CLÁUSULA OITAVA: As obras e despesas com a conservação, limpeza e asseio do imóvel correrão por conta, risco e ônus do LOCATÁRIO, ficando este obrigado a devolver o imóvel em perfeitas condições de limpeza, asseio, **conservação e pintura**, quando findo ou rescindido este instrumento, sem qualquer responsabilidade pecuniária para o LOCADOR.

Parágrafo único: O LOCATÁRIO não poderá realizar obras de vulto e nem modificar a estrutura do imóvel ora locado. Caso este consinta na realização das obras, estas ficarão desde logo, incorporadas ao imóvel, assistindo ao LOCATÁRIO eventual indenização ou retenção por benfeitorias necessárias. As benfeitorias removíveis poderão ser retiradas, desde que não desfigurem o imóvel locado.

DAS VISTORIAS

CLÁUSULA NONA: No prazo de 30 (trinta) dias antes do vencimento do último aluguel previsto no presente instrumento, a Imobiliária Contratada, realizará vistoria no imóvel, cujo objetivo será averiguar a situação atual do imóvel do mesmo e caracterizar tudo o que deverá ser feito para que o imóvel seja entregue ao LOCATÁRIO no mesmo estado em que se encontrava no momento da locação, fazendo se cumprir o que foi declarado no parágrafo único da Cláusula 7ª deste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA: Ao LOCADOR é facultado, por si ou pela imobiliária contratada, vistoriar o imóvel, sempre que achar conveniente, para certeza do cumprimento das obrigações assumidas neste contrato.

DAS CAUSAS DE RESCISÃO DO CONTRATO

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: o contrato será rescindido ao termino de sua vigência prevista na cláusula segunda.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Em caso de desapropriação total ou parcial do imóvel locado, ficará rescindido de pleno direito o presente contrato de locação, independente de quaisquer indenizações de ambas as partes ou contratantes.

CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA: A confirmação da prática de ato ilícito seja por denúncia anónima, confirmação visual ou por qualquer outro meio acarretará na imediata rescisão do presente contrato por culpa exclusiva do LOCATÁRIO, não afastando a aplicação da multa por rescisão antecipada prevista no presente instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: em caso de rescisão antecipada voluntária a locatária se reserva o direito de manter a caução correspondente a R$ 1.100,00 (um mil e cem reais).

Parágrafo primeiro: excetuando-se o previsto na cláusula decima quinta qualquer outra forma de extinção do contrato acarretará na responsabilidade de adiantamento de todas as taxas de administração vincendas devidas à Imobiliária contratada que corresponde a 15% sobre o valor de cada vencimento de aluguel.

Inciso I - sobre o valor total de taxas de administração vincendas será devido o acréscimo de multa no importe de 10% pela rescisão antecipada do contrato.

Parágrafo segundo: poderá ainda ser rescindido o contrato por perda da gestão da unidade por parte da Contratante.

DA CAUÇÃO

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: A caução presada pelo LOCATÁRIO será correspondente ao valor de R$ 1.100,00 (um mil e cem reais), devendo ser pago de forma integral no ato da entrega das chaves/assinatura do presente contrato.

Parágrafo primeiro: O valor prestado a título de caução ficará sobre a responsabilidade da administradora obedecendo o estabelecido nos parágrafos seguintes;

Parágrafo segundo: Em caso de descumprimento da cláusula de conservação do imóvel, havendo avarias no mesmo no ato da devolução, ou havendo divergência entre a vistoria inicial e final, o valor da caução se prestara a reparar as avarias ou arcar com as reformas necessárias para que o imóvel volte às condições iniciais do contrato;

Inciso I - Caso as avarias ou reformas necessárias superem o valor da caução fica o LOCATÁRIO obrigado a arcar com todo o valor excedente;

Inciso II: Em caso de o LOCATÁRIO abandonar o imóvel sem prévia notificação o valor da caução não será devolvido, nem mesmo de forma parcial, ainda que sob a alegação de cumprimento parcial do presente contrato.

Parágrafo Terceiro: Além da garantia quanto a cláusula de conservação do imóvel, a caução se prestará ao final do contrato, para arcar com a compra de material e pagamento de mão de obra para pintura do imóvel, sendo devolvido o saldo remanescente da caução, caso haja, sem qualquer acrescimo de juros ou correção monetária.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: A infração de quaisquer das cláusulas do presente contrato, sujeita o infrator ao pagamento de multa correspondente a três vezes o valor do aluguel, tomando-se por base, o último aluguel vencido, cobrável ou não por ação executiva, sem prejuízo da rescisão imediata deste contrato, além do pagamento de todas as despesas por procedimentos judiciais e outras sanções que o caso indicar.

CLÁUSULA SÉTIMA: As partes contratantes obrigam-se por si, herdeiros e/ou sucessores, elegendo a justiça comum, na comarca de Aparecida de Goiânia

J. Antônio Consultoria

Maxwell SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

para o processamento de qualquer ação oriunda da presente avença, renunciando, de futuro, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja o domicílio dos mesmos.

E, por assim estarem justos e contratados, mandaram extrair o presente instrumento em três (03) vias, para um só efeito, assinando-as, juntamente com as testemunhas, a tudo presentes.

Aparecida de Goiânia, 03 de janeiro de 2019.

LOCATÁRIO

Henry Maxwell F. de Oliveira

LOCADOR 735.564.321-53

MAXWELL IMÓVEIS LTDA
CNPJ: 31.669.480/0001-01
C.J.: 30.480
Av. Independência, Qd. 08 Lt. 08
Serra Dourada III - Ap. de Goiânia

Testemunha:

CPF:

Testemunha:

CPF:

jantonio@jantonios.com
(62) 9 9614-1264
(62) 9 9412 5757