

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM DESTINAÇÃO COMERCIAL

**INSTITUTO DIVA ALVES DO BRASIL**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 12.955.134/0001-45, com sede no Povoado Timbaúba, s/n, Zona Rural, Cacimbinhas-AL, CEP 57570-000, neste ato representada pelo seu Diretor Administrativo, o Sr. **AUGUSTO ALVES DA SILVA NETO**, brasileiro, casado, administrador, inscrito no conselho de classe CRA-AL 1-3077, inscrito no RG: 1.615.069 SSP/AL e CPF: 034.537.084-82, qualificado como diretor administrativo, domiciliada na localizada na Avenida da Paz, nº 910, Jaraguá, Maceió/AL, CEP: 57.022-050, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e **CAROLINA DE MEDEIROS AGRA** brasileira, casada, advogada, com RG nº 1.471.706 SSP/AL e CPF nº 994.580.804-44, residente na Av. Silvio Viana, nº 2727, Apto 401, Edif. Tartana, Ponta Verde, Maceió, Alagoas, doravante simplesmente denominada **LOCADORA**, têm entre si justo e contratado, mediante as cláusulas e condições seguintes:

### 1. DO OBJETO

→ 1.1 O Objeto do presente contrato é a **LOCAÇÃO** do imóvel de propriedade da **LOCADORA** que tem a seguinte descrição: imóvel comercial sob o nº 910, situado na Avenida da Paz, no bairro de Jaraguá, Maceió/AL, com registro no 1º Cartório de Imóveis de Maceió, no livro 2-Mat 106454, sendo de pleno conhecimento das partes o seu tamanho e cômodos. O imóvel se acha em perfeito estado de uso e de conservação (conforme laudo de avaliação entregue ao locatário e que faz parte do presente contrato), inclusive a **LOCADORA** está entregando-o para o presente aluguel recém pintado, com o portão eletrônico reformado e com o corrimão da calçada novo e com a solução da infiltração de uma das salas do pavimento térreo. A presente locação abrange também os seguintes móveis e utensílios que hoje estão no imóvel: 1) recepção: um sofá de quatro lugares na cor cinza, uma cadeira giratória vermelha, bancada para recepção em madeira e vidro, uma cadeira da bancada, cortinas de linho novas, ar condicionado de 60000 btus, uma mesa de canto e um centro pretos; 2) 9 salas: 6 delas com cortinas e com móveis fixos e embutidos constituídos de bancada e mesas, além de ar condicionados em 4 das salas, sendo uma dessas salas com uma mesa com os pés de madeira e o tampo de vidro redondo com quatro cadeiras revestidas de couro preto, tudo em perfeito estado de uso e conservação; 3) rall's de cima com duas poltronas beges, um centro de madeira branco e aparadouros de vidro, rall de baixo: dois aparadouros, sendo um de vidro e outro de madeira com vidro preto da marca Forma; 4) cozinha: geladeira e gelágua, em perfeito estado de uso e conservação; 5) obras de arte: uma na escada na cor vermelha, uma na parede de recepção de madeira e duas obras de madeiras do artista Ricardo Moraes em uma das salas; duas poltronas em couro bege em uma das salas.

### 2. DO PRAZO

2.1 Este contrato terá início no dia 10/11/2018 e findará no dia 10/11/2021, data esta em que o **LOCATÁRIO** se compromete a restituir o imóvel com os mesmos móveis acima citados, tudo em perfeito estado de conservação, tal como está recebendo-os agora, independentemente de interpelação judicial e/ou aviso extra judicial, ficando certo entre as partes que o **LOCATÁRIO** tem preferência na continuidade da locação se naturalmente estiver cumprindo todas as obrigações aqui assumidas, assim ao **LOCATÓRIO** fica garantida a preferência na compra do imóvel, desde que nas mesmas condições de um terceiro interessado, isso logicamente se a **LOCADORA** manifestar a vontade vendê-lo.

### 3. DAS OBRIGAÇÕES

3.1 Fica convencionado que o valor do aluguel mensal será de **R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais)**, devendo ser pago mensalmente e pontualmente na conta bancária da



LOCADORA (CEF, Ag. 4060, Op. 013, Conta 1495-8), no dia 10 (dez) de cada mês. O reajuste só ocorrerá a partir de 10/11/2020 pelo IGPM e em seguida a cada doze meses pelo mesmo índice (IGPM).

**3.2** O pagamento do aluguel efetuado após o vencimento, ficará sujeito a um acréscimo de 2% (dois por cento) sobre o valor do aluguel a título de cláusula penal, mais juros de mora permitidos em lei.

**3.3** Além do aluguel mensal, fica a cargo do LOCATÁRIO o pagamento dos IMPOSTOS (entre eles o IPTU, e TAXAS (água, esgoto, energia) que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, objeto desta locação, devendo o pagamento ser feito em tantas vezes quantas sejam as prestações escalonadas nos respectivos avisos-recibos em seus vencimentos.

→ **3.4** O LOCATÁRIO declara ter conhecimento de que de posse do contrato de locação será obrigado a transferir para seu nome as contas de água, esgoto e luz, junto à empresa fornecedora respectiva, arcando com as eventuais despesas de transferência, ficando desde já ciente de que não poderá em hipótese alguma envolver o nome da LOCADORA nesta relação.

**3.5** O prazo para solicitar a retomada do imóvel para qualquer uma das partes será de 90 (noventa) dias antes do término do contrato.

**3.6** Fica a LOCADORA desde já autorizada a ocupar independentemente da ação judicial, sem qualquer formalidade e sem prejuízo das demais cláusulas ou disposições legais, o imóvel objeto do presente contrato, caso venha a ser abandonado pelo LOCATÁRIO, estando este em mora com os aluguéis.

**3.7** Terminado o prazo de locação o LOCATÁRIO tem o prazo de 30 (trinta) dias para assinar termo de rescisão de contrato de aluguel, caso contrário este contrato ficará prorrogado automaticamente.

**3.8** Assina também o presente contrato **MEDINTENSIVA SERVIÇOS DE SAÚDE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 28.497.189/0001-99, com sede na Rua Sá e Albuquerque, n. 614, Lote 329, Quadra 14, 1º Andar, Sala 2, Jaraguá, Maceió/AL, representada neste ato pelo seu Sócio Gestor **AUGUSTO ALVES DA SILVA NETO**, brasileiro, casado, administrador, residente na Avenida da Paz, nº 910, Jaraguá, Maceió/AL, CEP: 57.022-050, RG 1.615.069 SSP/AL, CPF 034.537.084-82, na qualidade de fiadora e principal pagadora do LOCATÁRIO, solidariamente responsável pelo cumprimento de todas as obrigações pactuadas, renunciando ao benefício de ordem, sendo que a sua responsabilidade e a do LOCATÁRIO ficam prorrogadas até a assinatura do Termo de Rescisão do Contrato de Aluguel e a devolução das chaves se, por qualquer motivo, não for o imóvel restituído a LOCADORA no término do presente contrato.

**3.9** Se na vigência deste contrato se verificar falência ou insolvência da fiadora, o LOCATÁRIO obriga-se a comunicar o fato, bem como a dar, dentro em 30 (trinta) dias, um substituto idôneo a juízo da LOCADORA, sob pena de imediata rescisão deste contrato independentemente de qualquer formalidade, incorrendo ainda na obrigação de pagar integralmente a multa contratual.

#### **4. DESTINAÇÃO, OBRAS E VISTORIAS**

**4.1** O LOCATÁRIO destina o imóvel objeto da presente locação para fins COMERCIAIS, ficando o uso e gozo do mesmo condicionado às leis vigentes no país, não podendo modificar esta destinação outrossim não poderá **SUBLOCAR CEDER OU TRANSFERIR** o presente contrato e seu objeto, quer no seu todo ou em parte, sem o prévio consentimento por escrito da LOCADORA. O LOCATÁRIO inclusive está proibido de vender o ponto comercial ou fundo de comércio, sendo nulo de pleno de direito eventual negócio desta espécie que ele realizar,



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



cabendo à LOCADORA o direito de exigir do LOCATÁRIO qualquer valor resultante deste negócio proibido. Empresas parceiras do LOCATÁRIO poderão usar o imóvel junto com este último.

**4.2** O LOCATÁRIO obrigará-se a pontualmente corrigir por sua conta, sem direito de indenização da LOCADORA, todo e qualquer vazamento ou infiltração que venha a surgir no imóvel, e responder perante os vizinhos pelos danos e estragos.

**4.3** Toda e qualquer obra e/ou modificações que julgue o LOCATÁRIO necessária, antes de fazê-la, deverá solicitar por escrito o consentimento da LOCADORA, que poderá não autorizar a sua realização, ficando convencionado que qualquer benfeitoria feita no imóvel fica desde de logo incorporada ao mesmo, salvo se a LOCADORA preferir a sua remoção, findo o prazo da locação.

**4.4** Qualquer anormalidade que venha a surgir no imóvel, no tocante a solidez de sua construção ou de uso de suas partes componentes, deverá ser imediatamente comunicada por escrito à LOCADORA.

**4.5** Em caso de perigo de desabamento, ou qualquer outro motivo, que implique a mudança imediata do LOCATÁRIO, não caberá a este último qualquer pedido de perdas e danos contra a LOCADORA, pois ambos os contratantes estejam certos de que o imóvel encontra-se com sua construção sólida e em condições plenas de habitabilidade quando da assinatura do presente.

## **5. CLÁUSULA EXONERATIVA DE RESPONSABILIDADE E DE INDENIZAÇÃO**

**5.1** Não serão devidas quaisquer indenizações, pela LOCADORA, em virtude de danos de qualquer natureza, especialmente relacionados a furtos ou assaltos, eventualmente sofridos pelo LOCATÁRIO dentro do edifício.

## **6. PENA E RESOLUÇÃO**

**6.1** A simples FALTA DE CUMPRIMENTO DAS CLÁUSULAS assumidas neste contrato, notadamente a **QUEBRA UNILATERAL** do presente contrato, implica em multa de 03 (três) vezes o valor do aluguel vigente. E a falta de pagamento do aluguel na época própria implica na rescisão do presente contrato, independentemente de interpelação judicial e ainda em multa de 03 (três) vezes o valor do aluguel vigente ao tempo do inadimplemento, cobrável por ação executiva forçada, sendo facultado à LOCADORA o direito de cobrança, sem prejuízo da locação, respondendo a parte infratora pelos honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento), além das custas processuais. No caso de inadimplência do LOCATÁRIO com os aluguéis e demais cláusulas pecuniárias deste contrato, seu nome será colocado no SERASA, SPC e em qualquer outro cadastro de proteção ao crédito.

**6.2** A LOCADORA e o LOCATÁRIO obrigam-se por si e por seus herdeiros sucessores ao fiel cumprimento deste contrato, elegendo o fórum desta cidade para qualquer ação judicial decorrente do presente contrato, com renúncia das partes contratantes de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

## **7. PAGAMENTO ANTECIPADO DO ÚLTIMO ALUGUEL**

**7.1** O LOCATÁRIO paga à LOCADORA, neste ato, o último mês do aluguel (equivalente ao 36o. – trigésimo sexto – mês do contrato) no ato da assinatura deste contrato, antecipadamente, para o recebimento das chaves e início do pacto, servindo o recibo bancário respectivo como instrumento de quitação.



*[Handwritten signature]*

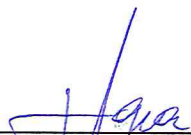
*[Handwritten signature]*

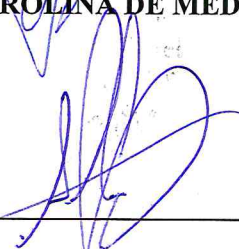
## **8. OBRAS IMEDIATAS NO IMÓVEL E A POSSIBILIDADE DE COMPENSAÇÃO**

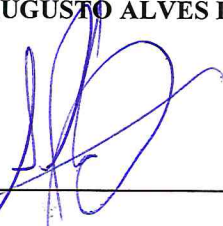
**8.1** O LOCATÁRIO realizará os seguintes serviços e obras no imóvel objeto deste contrato: pintura, reforma do portão eletrônico, colocação de corrimão da calçada e retificação da infiltração de uma das salas do pavimento térreo. Caberá à LOCADORA aprovar o orçamento que o LOCATÁRIO apresentar para esses serviços e então fica pactuado que o valor respectivo será compensado do valor do aluguel do segundo mês, ou então a própria LOCADORA fará esses serviços, pagando-os e não havendo espaço para a mencionada compensação.

E por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente, em 02 (duas) vias de igual teor, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas, para todos os fins de direito.

Maceió/AL, 09 de novembro de 2018.

  
\_\_\_\_\_  
**LOCADORA: CAROLINA DE MEDEIROS AGRA**

  
\_\_\_\_\_  
**LOCATÁRIO: INSTITUTO DIVA ALVES DO BRASIL**  
Diretor Administrativo: **AUGUSTO ALVES DA SILVA NETO**

  
\_\_\_\_\_  
**FIADORA: MEDINTENSIVA SERVIÇOS DE SAÚDE LTDA.**  
Sócio Gestor: **AUGUSTO ALVES DA SILVA NETO**

**TESTEMUNHAS:**

\_\_\_\_\_  
**Nome:**  
**CPF:**

\_\_\_\_\_  
**Nome:**  
**CPF:**

