

## CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO Nº:4248

IMÓVEL Nº:3610

PASTA Nº:

### QUADRO RESUMO

#### 1 - LOCADOR (A)

NOME/RAZÃO SOCIAL.....: SOLANGE AMORIM FELIX DE SOUZA  
NACIONALIDADE.....: BRASILEIRA  
ESTADO CIVIL.....: VIUVA  
PROFISSÃO.....: ADVOGADA  
R.G./INSC.EST.....: 61958 - OAB-RJ  
CPF/CNPJ/MF.....: 002.125.167-36  
ENDEREÇO.....: RUA T-29 ESQ.C/T-51 N.1306 APT.801 ED. BOSSA NOVA, SETOR BUENO,  
GOIANIA-GO

Neste ato representado(a) pela sua bastante procuradora e administradora, a firma **SPGYN DESENV. URBANO E EMP. IMOB. LTDA - EPP**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.634.342/0001-14 e CRECI/GO CJ.12.685, sediada na Rua 87, nº 316, Qd.F-25, Lt.136/36, Sala 01, Setor Sul, Goiânia/GO, Cep.74.080-295, Fone.: 62-3238-7171, neste ato representada pelo senhor RICARDO ALVES VIEIRA, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF nº 193.534.801-91, residente e domiciliado Nesta Capital e/ou pelo senhor ÉVERSON MAURÍCIO MENDES MAGALHÃES, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF nº 191.843.361-53, residente e domiciliado Nesta Capital.

#### 2 - LOCATÁRIO (A)

NOME/RAZÃO SOCIAL.....: PRO SAUDE A.B.A.S. HOSPITALAR  
CPF/CNPJ/MF.....: 24.232.886/0001-67  
ENDEREÇO.....: RUA FORTALEZA QD.6 LT.12/14/19-22 SL. 203 ED. EVIDENCE OFFICE,  
ALTO DA GLORIA, GOIANIA

#### 3 - IMÓVEL (OBJETO DA LOCAÇÃO)

ENDEREÇO.....: RUA FORTALEZA QD.6 LT.12/14/19-22 SL. 203 ED. EVIDENCE OFFICE  
BAIRRO/SETOR.....: ALTO DA GLORIA  
CIDADE/UF.....: GOIANIA  
TIPO.....: SALA COMERCIAL

#### 4 - VALOR DO ALUGUEL MENSAL

R\$ 1300,00 (mil e trezentos reais) mensais.

#### 5 - PRAZO DA LOCAÇÃO

PERÍODO.....: 12 (meses) meses.  
INÍCIO.....: 05/12/2015  
TÉRMINO.....: 04/12/2015

#### 6 - REAJUSTE DO ALUGUEL

PERÍODO DE VARIAÇÃO.....: 12 meses  
DATA BASE PARA REAJUSTE.05/12/2015

#### 7 - DESTINO DA LOCAÇÃO

O IMÓVEL DESTINA-SE EXCLUSIVAMENTE A USO: NÃO RESIDENCIAL

*M*

---

## DAS PARTES

As Partes ao final assinadas, qualificadas como LOCADOR(A) e LOCATÁRIO(A), nos campos (1) e (2) do Quadro Resumo, têm entre si, certo e ajustado na melhor forma de direito, a locação do imóvel descrito no campo (3) do Quadro Resumo, mediante as cláusulas e condições, mutuamente aceitas e outorgadas, a saber:

### DO OBJETO DA LOCAÇÃO

**CLÁUSULA PRIMEIRA** – O(A) LOCADOR(A), na qualidade de proprietário(a) do imóvel descrito no campo (3) do Quadro Resumo, o cede em locação ao(à) LOCATÁRIO(A), pelo preço e prazo certos e ajustados, consignados nos campos (4) e (5) do Quadro Resumo.

### DO VALOR E VENCIMENTO DO ALUGUEL

**CLÁUSULA SEGUNDA** - O valor do aluguel mensal é a importância constante no campo (4) do Quadro Resumo, e vence na data de início do presente contrato, e a cada 30 (trinta) dias a contar da data de início constante no campo (5), de forma antecipada, impreterivelmente ficando o(a) LOCATÁRIO(A) obrigado(a) a pagá-lo ao(à) LOCADOR(A), em moeda corrente ou através de cheque, em qualquer banco de preferência do(a) LOCATÁRIO(A), através e exclusivamente via de "boleto bancário", que será enviado ao(à) LOCATÁRIO(A), mensalmente, em seu endereço, **devendo este(a) comunicar à administradora num prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, antes do vencimento, o não recebimento do mesmo.**

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - Caso o(a) LOCATÁRIO(A) não efetue o pagamento do aluguel na data de vencimento, o mesmo será acrescido de juros de mora à base de 1% ao mês, correção monetária pro-rata tempore, e multa/mora à base de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado, bem como ainda honorários advocatícios à base de 20% sobre o valor total apurado.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – O pagamento do aluguel que se encontrar em atraso por mais de **10 (dez) dias** do vencimento, somente poderá ser efetuado no DEPARTAMENTO JURÍDICO da administradora, sendo obrigatório à entrega de cópias dos comprovantes das contas de água, luz, condomínio e IPTU/ITU, devidamente quitados, sob pena de não recebimento do aluguel.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** - Para efeito de liquidação do contrato, o aluguel correspondente aos dias porventura excedentes do último vencimento é contado até o dia em que o imóvel locado for real e efetivamente devolvido ao(à) LOCADOR(A).

**PARÁGRAFO QUARTO** - Nos casos em que incidir retenção de Imposto de Renda, fica o(a) LOCATÁRIO(A) obrigado(a) a apresentar, mensalmente, à administradora, a guia do último imposto recolhido em nome do LOCADOR(A) e no mesmo valor deduzido do aluguel, ficando ainda, o LOCATÁRIO(A), obrigado ao final de cada ano apresentar a guia DIRF em formulário próprio da RECEITA FEDERAL.

**PARÁGRAFO QUINTO**- Nos casos de pagamentos em cheques, a quitação dos aluguéis, encargos ou quaisquer outros débitos oriundos deste contrato só se operará de pleno direito, após a sua compensação e o crédito respectivo na conta da Administradora.

**PARÁGRAFO SEXTO** - Após o término da locação, correrá por conta do(a) LOCATÁRIO(A), o aluguel e encargos do imóvel pelo período das reformas e/ou pinturas necessárias, em virtude de danos comprovadamente causados pelo(a) LOCATÁRIO(A).

**CLÁUSULA TERCEIRA** - São também encargos do(a) LOCATÁRIO(A): Taxas de água, esgoto, energia elétrica, telefone e condomínio, quando for o caso, serviço municipal, Imposto Predial e Territorial Urbano, prêmio de seguro contra incêndio, Taxa de Melhoria e Conservação de Asfalto, devendo o(a) LOCATÁRIO(A) apresentar ao(à) LOCADOR(A) os respectivos comprovantes, devidamente quitados, quando solicitados pela Administradora, sob pena de não recebimento do aluguel.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - Sempre que as despesas constantes no Caput desta Cláusula forem cobradas, por qualquer motivo, diretamente do(a) LOCADOR(A), ficará o(a) LOCATÁRIO(A) obrigado(a) a reembolsá-lo(a) assim que para tanto for solicitado.

*aj*

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - Os valores constantes desta Cláusula ficam sujeitos as alterações que ocorrerem, inclusive juros, multas e correção monetária.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** - Qualquer atraso no pagamento das taxas e despesas constantes no Caput desta Cláusula, por parte do(a) LOCATÁRIO(A), dará direito ao(à) LOCADOR(A) de considerar rescindido o presente contrato, sujeitando o(a) LOCATÁRIO(A) ao pagamento da multa referida na Cláusula Vigésima Nona, Parágrafo Primeiro, sem prejuízo das demais obrigações.

**PARÁGRAFO QUARTO** - Todas as multas a que o(a) LOCATÁRIO(A) der causa por ele(a) serão pagas. O(A) LOCATÁRIO(A) será responsável, também, pelas multas e majorações de impostos e taxas a que der causa, pela retenção de avisos dos lançamentos respectivos. Com relação a tais impostos e taxas, o(a) LOCATÁRIO(A) obriga-se a obter, com a devida antecedência, junto aos órgãos respectivos, as contas, aviso e talões, diligenciando para que os recolhimentos possam ser feitos atempadamente, fazendo os comprovantes chegarem em seguida, às mãos da Administradora do imóvel.

#### **DO PRAZO DA LOCAÇÃO**

**CLÁUSULA QUARTA** - O prazo da presente locação é o estabelecido no campo (5) do Quadro Resumo.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - Findo o prazo estipulado no Caput desta Cláusula, sem que as partes tenham convencionado, prorrogação do mesmo ou renovação contratual, obriga-se o(a) LOCATÁRIO(A) a restituir o imóvel, objeto deste contrato, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, completamente desocupado, livre de coisas e pessoas, e no estado em que recebeu, ou seja, em perfeito estado, como ora o recebe.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - Se por qualquer motivo, no vencimento deste contrato, o mesmo não seja renovado ou não seja o imóvel devolvido ao(à) LOCADOR(A), nas mesmas condições em que o recebeu, passará o(a) LOCATÁRIO(A), a pagar o aluguel mensal com majoração do índice eleito, sem que isto importe em prorrogação de contrato e sem prejuízo das penalidades previstas.

#### **DO REAJUSTE DO ALUGUEL**

**CLÁUSULA QUINTA** - O aluguel será reajustado na forma do campo (6) do Quadro Resumo, por acordo entre as partes. Não havendo acordo quanto ao preço, fica garantido ao(à) LOCADOR(A), no mínimo, a variação anual do IGP-M(FGV). Na falta deste índice, entretanto, devido a sua extinção ou qualquer outra deliberação governamental, a atualização será feita pelos seguintes índices substitutivos que deverão ser aplicados, no caso de extinção de qualquer um deles, na seguinte ordem: 1º IPC, 2º INCC, 3º INPC, 4º IPCA. No caso de extinção de todos, aplicar-se-á percentual que corrija o valor locativo para equipará-lo aos preços de mercado da época dos reajustamentos ou índice que o Governo determine como sendo aplicável ao caso.

#### **DA DESTINAÇÃO DA LOCAÇÃO**

**CLÁUSULA SEXTA** - O imóvel ora locado, destina-se exclusivamente para os fins constantes no campo (7) do Quadro Resumo, não podendo o(a) LOCATÁRIO(A) alterar o seu destino.

**CLÁUSULA SÉTIMA** – Havendo regulamento especial para o imóvel, imposto pela municipalidade ou por convenção condominial, o(a) LOCATÁRIO(A) se obriga a observá-lo integralmente como mais uma cláusula deste contrato, do qual passará a fazer parte integrante. De qualquer forma, não poderá o(a) LOCATÁRIO(A) infringir as normas referentes ao direito de vizinhança no que se refere ao sossego e tranquilidade de seus vizinhos, bem como é proibido deixar permanecer ou residir no imóvel pessoas de moral duvidosa ou que atente contra a moral e os bons costumes.

**CLÁUSULA OITAVA** – O(A) LOCADOR(A) dá ao(à) LOCATÁRIO(A) os poderes necessários para reclamar junto a terceiros, se for o caso, em todos os assuntos que digam respeito a conservação, limpeza, manutenção e segurança do imóvel locado.

**CLÁUSULA NONA** - Em caso de uso comercial, poderá o(a) LOCATÁRIO(A) adaptar o imóvel ao seu ramo de negócio, ficando desde logo estabelecido que todas as despesas, bem como quaisquer responsabilidades perante terceiros e órgãos públicos, serão do(a) LOCATÁRIO(A). As modificações previstas nesta cláusula devem obedecer o disposto nas Cláusulas Décima Oitava e Décima Nona. Fica expressamente proibido o uso do imóvel para depósito de materiais inflamáveis, explosivos de qualquer forma perigosos, e prejudiciais ou incômodos à saúde pública.

**CLÁUSULA DÉCIMA** – O(A) LOCATÁRIO(A) não poderá transferir o presente contrato, nem sublocar no todo ou em parte, ceder ou emprestar, sob qualquer pretexto e por igual forma alterar a destinação da locação sem autorização por escrito do(a) LOCADOR(A), que se reserva o direito de negar sem justificação de motivos. Entender-se-á como sublocação, empréstimo ou transferência não autorizados pelo(a) LOCADOR(A), o que autoriza a rescisão deste contrato.

#### **DO INGRESSO E DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL**

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** - Ao ingressar no imóvel o(a) LOCADOR(A) deverá entregar ao(à) LOCATÁRIO(A), um LAUDO DE VISTORIA, onde fique expressamente figurado o estado atual do imóvel.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** - Qualquer reclamação do(a) LOCATÁRIO(A), deverá ser encaminhada ao(à) LOCADOR(A), por escrito, dentro dos 03 (três) primeiros dias do início da locação, ou seja, do recebimento das chaves, não sendo acolhidas reclamações verbais, nem escritas apresentadas após o referido prazo. As reclamações aqui aludidas, referem-se exclusivamente, as irregularidades e defeitos que conflitam com o estado do imóvel descrito no LAUDO DE VISTORIA, pois as demais ocorrências serão consideradas como emergentes no curso da locação.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA** - Obriga-se o(a) LOCATÁRIO(A) a bem conservar o imóvel locado, que declara ter recebido em perfeitas condições de asseio e habitabilidade, conforme LAUDO DE VISTORIA que fica fazendo parte integrante desse instrumento, com os aparelhos sanitários, iluminação, portas, fechaduras, chaves, maçanetas, assoalhos, pinturas, forros, vidraças, espelhos, mármore, pias, ralos, encanamentos, emboços e demais acessórios, perfeitos, respondendo pelos prejuízos que sobrevierem não só por culpa sua como pela de seus prepostos e sublocatários, correndo por sua conta todas as obras que fizer, tanto para sua conservação e funcionamento como para qualquer outro fim, bem como os respectivos ônus, multas e encargos fiscais.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA** – O(A) LOCATÁRIO(A) fica obrigado(a) a, no curso da locação, satisfazer a sua própria custa, a todas e quaisquer intimações dos poderes competentes a que der causa, mesmo que expedidas em nome do(a) LOCADOR(A). Intimações sanitárias não motivarão a rescisão do presente contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA** – O(A) LOCATÁRIO(A) se compromete a devolver o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, conforme LAUDO DE VISTORIA, com observância da cor, da qualidade e do padrão do material a ser aplicado, para que não haja divergências com o estado anterior do imóvel.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – Quando da devolução do imóvel à ADMINISTRADORA, será realizada vistoria de conferência do imóvel, devendo esta ser agendada pelo(a) LOCATÁRIO(A) com antecedência de no mínimo 3 (três) dias úteis. As duas primeiras vistorias serão realizadas sem custo ao(à) LOCATÁRIO(A). Caso, por qualquer motivo, seja necessário o retorno do vistoriador ao imóvel será cobrada taxa no valor de R\$ 100,00 (cem reais) a cada retorno do vistoriador.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA** - Caso o(a) LOCATÁRIO(A) se recuse a efetuar a reforma/pintura do imóvel, fica o(a) LOCADOR(A) no direito de fazê-la, apresentando posteriormente os comprovantes das despesas ao(à) LOCATÁRIO(A), para reembolso imediato, incluindo-se nestas, taxas de serviços, diligências, custas judiciais, honorários advocatícios e outros.

#### **DAS BENFEITORIAS, MODIFICAÇÕES E/OU REFORMAS**

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA** - As obras que importarem na segurança do imóvel serão executadas pelo(a) LOCADOR(A). Todas as demais, como: conservação de aparelhos sanitários, duchas higiênicas, de iluminação, fogão, trincos, fechaduras, torneiras, vidraças, espelhos, registros, limpeza, reparos e desentupimentos de encanamentos de água, gás, esgotos, caixas de gorduras, goteiras, pinturas, conservação de jardins e árvores, etc, serão feitas pelo(a) LOCATÁRIO(A), que fica obrigado(a) a restituir tudo em perfeito estado, sem direito a indenização alguma ao desocupar o imóvel. Todos os estragos que porventura causar ao imóvel deverão ser reparados pelo(a) LOCATÁRIO(A), ficando este(a) responsável pelo pagamento dos aluguéis e encargos até que os referidos reparos sejam concluídos. Especificamente quanto aos revestimentos como: pisos, azulejos, cerâmicas, granitos, mármore, estes não poderão, de forma alguma, serem danificados, nem substituídos parcialmente, com prejuízo do conjunto, sob pena do(a) LOCATÁRIO(A), ter que, em caso de estragos não reparados pelos meios normais, responsabilizar-se pela sua troca completa, de modo a restituir o imóvel na sua situação e estado anteriores.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA** - Para toda e qualquer benfeitoria, modificação e/ou reforma a ser introduzida no imóvel locado ou em suas instalações, é necessária prévia autorização escrita do(a) LOCADOR(A), e as que, com autorização, forem feitas, mesmo necessárias, passarão a pertencer ao(à) LOCADOR(A) independentemente de indenização. Poderá, entretanto, o(a) LOCADOR(A), finda a locação, exigir que as benfeitorias, modificações e/ou reformas introduzidas com seu consentimento sejam retiradas à custa do(a) LOCATÁRIO(A), o(a) qual fica obrigado(a) a pagar aluguéis e encargos devidos até que o imóvel seja restituído sem as mesmas benfeitorias, modificações e/ou reformas, tal como foi entregue ao(à) LOCATÁRIO(A).

#### **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA** - O(A) LOCADOR(A) se reserva o direito de limitar o peso dos móveis, utensílios, objetos e coisas de grande peso, que forem colocadas em qualquer parte do imóvel, e de indicar o local ou espaço em que devem ser postos e mantidos, bem como fiscalizar quando assim entender conveniente, a observância desta Cláusula.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA** - Sendo o imóvel ora locado, destinado a uso comercial, as partes contratantes declaram estar este contrato subordinado às normas previstas na Lei nº 8.245, de 18 de Outubro de 1991, à Lei 12.112 de 09 de Dezembro de 2009 e demais disposições legais aplicáveis às locações não residenciais, ficando o(a) LOCATÁRIO(A) obrigado(a) a dar baixa no registro de sua firma ou providenciar alteração de endereço, uma vez desocupado o imóvel locado.

**CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA** - O(A) LOCATÁRIO(A), desde já, se obriga a transferir, para seu nome, as respectivas contas de energia elétrica e água junto a CELG e SANEAGO, bem como retirá-las, mediante apresentação do termo de distrato da locação.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA** - No caso de desapropriação do imóvel locado, fica o(a) LOCADOR(A) desobrigado(a) de todas as cláusulas deste contrato, ressalvado ao(à) LOCATÁRIO(A) tão somente a faculdade de haver do poder expropriante a indenização a que porventura tiver direito.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA** - O(A) LOCADOR(A) não terá qualquer responsabilidade perante o(a) LOCATÁRIO(A), em caso de incêndio, mesmo que originado por curto circuito ou estragos nas instalações elétricas.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA** - Poderá o(a) LOCADOR(A), a qualquer tempo, vistoriar o imóvel locado, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, no caso de venda.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA** - Em caso de comprovado abandono do imóvel locado pelo(a) LOCATÁRIO(A), o(a) LOCADOR(A), desde já, fica autorizado(a) a imitir-se na sua posse.

#### **DA RESCISÃO E PENALIDADE**

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA** - Considerar-se-á rescindido de pleno direito o presente contrato, independentemente de qualquer aviso ou notificação: a) No término do respectivo prazo; b) No caso de infração por parte do(a) LOCATÁRIO(A) de qualquer das obrigações aqui estipuladas; c) No caso de incêndio que impeça a ocupação do imóvel locado ou desapropriação por necessidade ou utilidade pública.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - Na hipótese de rescisão antecipada do presente contrato, incidirá multa compensatória correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) dos aluguéis vincendos à época da rescisão, observado o disposto no artigo 4º da Lei nº 8.245/91 e no artigo 413 do Código Civil.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - Se contrato firmado por prazo igual ou superior a 36 (trinta e seis) meses, as partes contratantes ficarão isentas do pagamento da multa de rescisão contratual, desde que a parte interessada NOTIFIQUE a outra, por escrito, no prazo de 30 (trinta) dias antes do vencimento da 12ª (décima segunda) e da 24ª (vigésima quarta) parcela de aluguel, ou seja, nestes casos a rescisão sem multa somente poderá ocorrer no 12º (décimo segundo) ou no 24º (vigésimo quarto) mês de locação.

#### **DO FORO**

#### **DA SOLUÇÃO DE PENDÊNCIAS - CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA**

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA** - Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente deste contrato será

definitivamente decidido por arbitragem. A arbitragem será administrada pela SEGUNDA CORTE DE CONCILIAÇÃO E ARBITRAGEM DE GOIÂNIA – GO. (2ª CCA-GO) localizada na Avenida D nº. 354 Setor Oeste, eleita pelas partes e indicada nesta cláusula, cujo Estatuto e Regimento Interno as partes adotam e declaram conhecer e integrar este instrumento. Qualquer das partes que desejar instaurar o procedimento arbitral, manifestará sua intenção a 2ª CCA-GO, indicando a matéria que será objeto da arbitragem, o seu valor, o nome e qualificação completa da parte contrária, e anexando cópia do contrato. A controvérsia será dirimida por árbitro único. A arbitragem processar-se-á na sede da 2ª CCA-GO. E o árbitro decidirá de acordo com as regras de direito. O Termo de Compromisso Arbitral conterà o árbitro que julgará a controvérsia, o valor e a data do pagamento dos honorários arbitrais, a data da publicação da sentença arbitral. Havendo desentendimento quanto à constituição do compromisso arbitral o mesmo será resolvido pelo Conciliador-árbitro da 2ª CCA-GO.

LOCADOR(A): \_\_\_\_\_  
P/P SPGYN DESENV. URBANO E EMP. IMOB. LTDA - EPP

LOCATÁRIO(A): \_\_\_\_\_  
PRO SAUDE A.B.A.S. HOSPITALAR

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente em três vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas a que este também subscrevem.

Goiânia, 05 de dezembro de 2014.

LOCADOR(A): \_\_\_\_\_  
P/P SPGYN DESENV. URBANO E EMP. IMOB. LTDA - EPP

LOCATÁRIO(A): \_\_\_\_\_  
PRO SAUDE A.B.A.S. HOSPITALAR

TESTEMUNHAS: