



## CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO Nº: 4248

IMÓVEL Nº: 3610

PASTA Nº: 872

### 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.....: NESTA CAPITAL.

Neste ato representado(a) pela sua bastante procuradora e administradora, a firma **VM-VIEIRA MAGALHÃES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.877.017/0001-57 e CRECI/GO CJ.3853, sediada na Av. 87 nº 316, Setor Sul, Goiânia/GO, 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  
R.G/INSC.EST.....: ISENTA  
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 GLÓRIA, GOIÂNIA/GO.

#### 3 - IMÓVEL (OBJETO DA LOCAÇÃO)

ENDEREÇO.....: RUA FORTALEZA, QD.6, LT.12/14/19-22, SL.203, ED. EVIDENCE OFFICE  
BAIRRO/SETOR...: ALTO DA GLÓRIA  
CIDADE/UF.....: GOIÂNIA/GO  
TIPO.....: SALA/LOJA COML.  
DESCRIÇÃO.....: SALA COM 36,5 M<sup>2</sup> COM BANHEIRO, COM 1 GARAGEM ROTATIVA

#### 4 - VALOR DO ALUGUEL MENSAL

R\$ 1.250,00 (Um mil duzentos e cinquenta reais) mensais

#### 5 - PRAZO DA LOCAÇÃO

PERÍODO.....: 12 (Doze) meses  
INÍCIO.....: 05/12/2013  
TÉRMINO.....: 04/12/2014

#### 6 - REAJUSTE DO ALUGUEL

PERÍODO DE VARIAÇÃO/ÍNDICE...: 12 meses/ IGPM-FGV  
DATA BASE PARA REAJUSTE.....: 05/12/2013

#### 7 - DESTINO DA LOCAÇÃO

Rubrica das partes:

1/6

O IMÓVEL DESTINA-SE EXCLUSIVAMENTE A USO: NÃO RESIDENCIAL.  
PARA AS ATIVIDADES DE: ESCRITÓRIO.

8 – GARANTIA DA LOCAÇÃO: CARTA FIANÇA BANCÁRIA

BANCO.....: BANCO SANTANDER BRASIL SA

VALOR.....: R\$ 24.500,00

VIGÊNCIA..: 12 (DOZE) MESES

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 a cada 30(trinta) dias a contar da data de início constante no campo (5), 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, mensalmente em seu endereço, **devendo 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.

**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.

Rubrica das partes:

2/6

**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.

**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 Sétima, 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 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-a 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) 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 tranqüilidade 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

Rubrica das partes:

3/6

devem obedecer o disposto nas Cláusulas Décima Sexta e Sétima. 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), alteração no quadro societário da firma do(a) LOCATÁRIO(A), o que autoriza a rescisão deste contrato.

#### DA GARANTIA – CARTA FIANÇA BANCÁRIA

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** – No presente contrato foi estabelecida como garantia locatícia a CARTA DE FIANÇA BANCÁRIA prevista no art. 37,II, da Lei nº 8.245/91, que a LOCATÁRIA se obriga a renová-la anualmente, com antecedência de 30 dias do seu vencimento, sob pena de rescisão do presente instrumento.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – A presente fiança abrangerá todas as obrigações e majorações legais e/ou contratuais do aluguel, bem como eventuais composições para aumento do mesmo aluguel na vigência ou prorrogação do contrato, bem como aumentos decorrentes de ação de revisão de aluguel e ainda alterações de aluguel em decorrência de determinações legais e futuras.

#### DO INGRESSO E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** - 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 TERCEIRA** - Qualquer reclamação do(a) LOCATÁRIO(A), deverá ser encaminhada ao(à) LOCADOR(A), por escrito, dentro dos 05 (cinco) 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 conflitarem com o estado do imóvel descrito no LAUDO DE VISTORIA, pois as demais ocorrências serão consideradas como emergentes no curso da locação.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA** - 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 QUINTA** – 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 SEXTA** – 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.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA** - 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 OITAVA** - 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

Rubrica das partes:

4/6

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.

**CLAUSULA DÉCIMA NONA** - 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 VIGÉSIMA** - 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 PRIMEIRA** - 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 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.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA** - 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 ao final da locação, mediante apresentação do termo de distrato da locação.

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

#### DA RESCISÃO E PENALIDADE

**CLAUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA** - 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 vencidos à época da rescisão, observado o disposto no artigo 4º da Lei nº 8.245/91 e no artigo 413 do Código Civil.

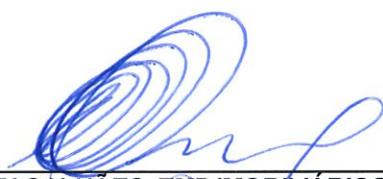
#### DO FORO

Rubrica das partes:

5/6

DA SOLUÇÃO DE PENDÊNCIAS - CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA - 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 VM-VIEIRA MAGALHÃES EMP.IMOBILIÁRIOS LTDA

LOCATÁRIO(A) :   
Danilo Oliveira da Silva  
Diretor de Operações  
PRO SAUDE A.B.A.S. HOSPITALAR

  
Carlos Giraldes  
Diretor  
Adm / Financeiro

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

Goiânia, 13 de Janeiro de 2014.

  
LOCADOR(A):   
P/P VM-VIEIRA MAGALHÃES EMP.IMOBILIÁRIOS LTDA

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

Danilo Oliveira da Silva  
Diretor de Operações

  
Carlos Giraldes  
Diretor  
Adm / Financeiro

TESTEMUNHAS:

01 \_\_\_\_\_

02 \_\_\_\_\_

Rubrica das partes:

6/6