

## **CONTRATO DE LOCACÃO COMERCIAL COM GARANTIA LOCATÍCIA**

### **IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES**

**LOCADORA/REPRESENTANTE:** **S.A.SEMPREENDIMENTOS LTDA**, representado neste ato por **Imov – Soluções Imobiliárias Ltda**, empresa inscrita no CNPJ sob nº 16.819.409/0001-74, **CRECI-J/GO 20.469**, situada na Rua Flauzino Domingos da Silva, nº 90, setor central, cep: 75.503-180, na cidade de Itumbiara-GO, e-mail:[atendimento@imovimoveis.com.br](mailto:atendimento@imovimoveis.com.br)

**LOCATÁRIO 1:** **Instituto Nacional de Tecnologia e Saúde**, empresa estabelecida na cidade de Salvador-BA, inscrita sob o CNPJ nº 11.344.038-0001-06, situada na Av. Professor Magalhães Neto, nº. 1856, Edifício TK Tower - Sala 806, CEP: 41810-011, neste ato representada por: **Emanoel Marcelino Barros Sousa**, brasileiro, casado, empresário, nascido em 22/02/1960 na cidade de Lauro de Freitas-BA, portador do RG: 107300958 SSP/BA, inscrito no CPF: 178.205.295-04, residente e domiciliado na Rua Sub Gleba 16 Rua A via Lobo Guara 2 G Loja 02 - Condomínio Laguna do Sol Residente Lote 02 - Catu de Abrantes/Vila Abrantes, Camari – BA, CEP: 42840-000 , e-mail: contato@ints.com.br

**LOCATÁRIO 2:** **Emanoel Marcelino Barros Sousa**, brasileiro, casado, empresário, nascido em 22/02/1960 na cidade de Lauro de Freitas-BA, portador do RG: 107300958 SSP/BA, inscrito no CPF: 178.205.295-04, residente e domiciliado na Rua Sub Gleba 16 Rua A via Lobo Guara 2 G Loja 02 - Condomínio Laguna do Sol Residente Lote 02 - Catu de Abrantes/Vila Abrantes, Camari – BA, CEP: 42840-000 , e-mail: contato@ints.com.br

**GARANTIA LOCATÍCIA:** SERÁ FEITO DEPÓSITO CAUÇÃO NOMINAL A LOCADORA EM CONTA INFORMADA COMO GARANTIA DO ALUGUEL NO VALOR DE R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais).

*As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento descritas abaixo, bem como pelo texto da Lei 8.245/91.*

### **DO OBJETO DO CONTRATO**

**Cláusula 1ª.** O presente contrato tem como OBJETO o imóvel sob Administração da **LOCADORA** do tipo Comercial, situado à **Rua Damaso Marques, nº 15, Setor Central, CEP: 75.503-170, na cidade de Itumbiara-GO**; com registro no Cartório de Registro de Imóveis, livre de ônus ou quaisquer dívidas.

**Parágrafo único:** O imóvel entregue na data da assinatura deste contrato, pela **LOCADORA** ao **LOCATÁRIO**, possui as características contidas no auto de vistoria anexo, que desde já aceitam expressamente.

### **DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL**

**Cláusula 2ª.** A presente LOCAÇÃO destina-se restritivamente ao uso do imóvel para **fins comerciais** ao **LOCATÁRIO acima qualificado e ao ramo de atividade apresentado pelo LOCATÁRIO: Atividades exclusivas de Atendimento Administrativo, sem a realização de qualquer atendimento médico a pacientes, Pronto-socorro ou Unidades para Atendimento a Urgências**, restando proibido ao **LOCATÁRIO** sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, salvo autorização expressa e por escrito da **LOCADORA**. Todas as responsabilidades com órgãos municipais, Estaduais, Federais e trabalhistas

**são do LOCATÁRIO**, ficando a **LOCADORA/ADMINISTRADORA** isenta destas responsabilidades, mesmo que solidariamente.

**Parágrafo primeiro.** O **LOCATÁRIO** declara estar ciente de que resta terminantemente proibido, bem como se compromete a abster-se de manusear, fabricar, manter em estoque e ou comercializar no imóvel locado qualquer substância tóxica, inflamável e ou perigosa que possa colocar em risco o imóvel, as pessoas que frequentam e ou circunvizinham o referido imóvel.

**Parágrafo segundo:** A **LOCADORA/REPRESENTANTE** desde já autoriza e determina que o **LOCATÁRIO** do imóvel transfira imediatamente após a assinatura deste contrato a conta de água com o nº **1185517-7** e a energia com a UC-unidade consumidora nº **10016394141** junto às concessionárias de serviço de água SANEAGO e de energia ENEL Distribuição Goiás para o seu nome. Caso haja atraso nos pagamentos de água e energia e o fornecimento seja cortado pelas concessionárias e que para religação as mesmas exijam adequações nas instalações atuais de medida essas despesas serão exclusivamente do **LOCATÁRIO**.

## DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

**Cláusula 3<sup>a</sup>.** O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas no auto de vistoria, ou seja, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, telhado e parte de alvenaria, devendo o **LOCATÁRIO** mantê-lo desta forma. Fica também acordado que o imóvel será devolvido nas mesmas condições previstas no auto de vistoria, salvo com melhorias previamente acordadas. O **LOCATÁRIO** recebe o imóvel neste momento com o IPTU totalmente pago, e deverá entregá-lo com IPTU pago em sua totalidade ao término de seu contrato.

**Parágrafo único.** O locatário deverá pagar o IPTU equivalente a quantidade de meses do seu período de locação, se houver saída antecipada, ou seja, antes do término do contrato de locação o IPTU será proporcional a quantidade de meses que o imóvel foi ocupado. Caso receba o IPTU pago no ano em que se inicia a sua locação deverá devolvê-lo pago em sua totalidade no final do contrato.

## BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES

**Cláusula 4<sup>a</sup>.** Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste contrato deverá ser previamente submetida à autorização expressa da **LOCADORA/ADMINISTRADORA**, devendo este autorizar por escrito para fins legais/contratuais. É de inteira responsabilidade do **LOCATÁRIO** o projeto, contratação de mão de obra especializada, execução e andamento das obras, bem como o competente registro das obras nos órgãos competentes.

**Parágrafo primeiro.** Vindo a ser feita a benfeitoria, sem a expressa autorização mencionada no caput desta cláusula, faculta ao **LOCADOR** aceitá-la ou não, restando ao **LOCATÁRIO**, em caso da **LOCADORA** não aceitá-la, modificar imediatamente o imóvel a fim de retornar a sua originalidade, ou seja, da maneira que lhe foi entregue, sob pena de rescisão do contrato e aplicação da multa prevista na cláusula 18<sup>a</sup>.

**Parágrafo segundo.** As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo ao **LOCATÁRIO** o direito de retenção ou indenização sobre a mesma.

**Parágrafo terceiro.** Caso seja constatado erro na execução de projeto, instalações e ou confecção de obra que comprometa a estrutura ou originalidade do imóvel locado, o **LOCATÁRIO** será obrigado a fazer os reparos necessários ao retorno do imóvel ao estado anterior, conforme laudo de vistoria em anexo.

**Cláusula 5<sup>a</sup>**- Tendo em vista que a construção do imóvel, objeto deste contrato, permite-se exclusivamente a colocação de ar-condicionado de modelo "SPLIT", e no local previamente definido, a instalação e ou manutenção de aparelhos de ar-condicionado deve ser feita por empresa autorizada e habilitada, para evitar danos na estrutura da construção, em especial no telhado e parte elétrica, e caso ocorra danos, esses serão de responsabilidade total do **LOCATÁRIO**.

**Parágrafo primeiro.** Sendo vedada a instalação de aparelhos de ar condicionado de outra forma que não seja utilizando-se das instalações já existentes, bem como de aparelhos e ou sistemas de refrigeração incompatíveis com as instalações já existentes.

## **MANUTENÇÃO DO IMÓVEL**

**Cláusula 6<sup>a</sup>.** É de responsabilidade do **LOCATÁRIO**, manter o imóvel durante toda a vigência do contrato, zelando de jardins caso exista no interior do imóvel ou em sua fachada, executando manutenções em ar condicionado (caso existam), assim como realizar manutenções corriqueiras no imóvel: Desentupimentos, desobstruções na rede de esgoto e água, manutenção de redes elétricas, caixas de gordura, telhas quebradas, gesso, cercas elétricas, alarmes, portões eletrônicos, antenas, dedetizações, pragas e insetos. Qualquer dano causado ao imóvel em virtude de falta de manutenção, será de responsabilidade do **LOCATÁRIO**, inclusive os danos causados a terceiros.

**Parágrafo primeiro.** Os **ADMINISTRADORES/LOCADORES** não responderão em nenhum caso por qualquer dano que venha a sofrer o imóvel locado pelo **LOCATÁRIO**, sejam em vazamentos de água, rompimento de canos, danos provocados pela chuva, abertura de torneiras, defeitos de esgotos ou fossas, incêndios, arrombamentos, roubos, furtos, casos fortuitos ou de força maior, assim como, por danos provocados por alterações nos serviços públicos tais como alteração de tensão elétrica, alteração das pressões da água, e outros serviços públicos.

**Parágrafo segundo.** É vedado o uso de filmes, adesivos ou impressos nos vidros do imóvel. No caso de algum dano, por uso de adesivos, filmes ou impressos nos vidros, o **LOCATÁRIO** arcará com o custo total de reposição do vidro.

**Parágrafo terceiro.** A colocação de luminosos, placa ou logomarca, deve ser feita apenas no espaço superior da platibanda, correspondente ao espaço locado. Deverão ser colocados rentes à parede, nunca avançando sobre a calçada, rua e redes elétricas.

**Parágrafo quarto.** Para a construção de Mezanino ou qualquer outro tipo, objetivando a segurança, padronização, e valorização do imóvel, o Projeto deverá ser submetido à autorização expressa da **LOCADORA**, prevendo carga e peso definidos. O projeto deve ser remetido junto com os laudos exigidos por lei, com RT, CREA, as vistorias realizadas e as informações quanto ao uso e a manutenção.

## **DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO PRAZO DA LOCAÇÃO**

**Cláusula 7<sup>a</sup>.** O **LOCATÁRIO** restituirá o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu, quais sejam: pintados com tinta látex, na cor contida no auto de vistoria, sendo que as instalações elétricas, hidráulicas e acessórios deverão também estar em perfeitas condições de funcionamento, **sem perfurações nos azulejos e cerâmicas**, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal e habitual do imóvel.

**Parágrafo primeiro.** O **LOCATÁRIO** deverá entregar as chaves para vistoria final do imóvel locado à **ADMINISTRADORA** até a data limite do final do contrato, já com todas as correções efetuadas, conforme o laudo de vistoria inicial. A **LOCADORA** terá o prazo de 3 dias úteis para realizar a vistoria final e apontar

possíveis correções, devendo o **LOCATÁRIO** calcular esse tempo para que não gere aluguel proporcional, já que o aluguel somente cessará após a vistoria final realizada sem necessidade de nenhum ajuste.

**Parágrafo Segundo.** Caso o imóvel seja entregue sem as correções devidas, o **LOCATÁRIO** deverá pagar o aluguel proporcional até a correção total dos reparos, mesmo que não esteja ocupando o imóvel objeto de locação.

## DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E VISTORIAS NECESSÁRIAS

**Cláusula 8<sup>a</sup>.** Caso a **LOCADORA** manifeste vontade de vender o imóvel objeto do presente, deverá propor por escrito ao **LOCATÁRIO** que se obrigará a emitir a resposta em (10) dez dias, a partir da comunicação inicial.

**Cláusula 9<sup>a</sup>.** O **LOCATÁRIO** permitirá a **LOCADORA** realizar vistorias no imóvel em dia e hora previamente combinados, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações e acessórios. Constatando-se algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel ficará compelido o **LOCATÁRIO** a realizar o conserto, no prazo combinado pelas partes. Não ocorrendo o conserto, a **LOCADORA** ficará facultado RESCINDIR O CONTRATO, sem prejuízo dos numerários previstos neste.

## DA COMUNICAÇÃO ENTRE AS PARTES

**Cláusula 10<sup>a</sup>.** As partes integrantes deste contrato ficam desde já acordadas a se comunicarem somente por escrito, devendo as comunicações, tanto da Locatária como da Locadora, serem dirigidas à Administradora (IMOV Soluções Imobiliárias), podendo ser por e-mail: [atendimento@imovimoveis.com.br](mailto:atendimento@imovimoveis.com.br), desde que confirmado a leitura ou correspondência com aviso de recebimento (AR). Na ausência de qualquer das partes, as mesmas se comprometem desde já a deixarem nomeados procuradores, responsáveis para tal fim.

## DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO E OUTRAS PROVIDÊNCIAS

**Cláusula 11<sup>a</sup>.** O **LOCATÁRIO** fica desde já obrigado a fazer seguro contra incêndios, vendaval, queda de raio e explosão do imóvel locado em seguradora idônea, indicada pela Administradora, ou apresentar comprovante de contratação do seguro antes da assinatura do presente contrato, com valor mínimo de cobertura para alvenaria estimado em R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

**Cláusula 12<sup>a</sup>.** Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo do **LOCATÁRIO**, o mesmo ficará obrigado a pagar, além da multa prevista na Cláusula 18<sup>a</sup>, todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado cujo encontrou, além de arcar com danos a terceiros que por ventura causar.

## DO VALOR DO ALUGUEL, REAJUSTE, DAS DESPESAS E TRIBUTOS

**Cláusula 13<sup>a</sup>.** Como aluguel mensal, o **LOCATÁRIO** se obrigará a pagar o valor de **R\$ 2.500,00** (dois mil e quinhentos reais), a ser efetuado por meio de boleto bancário, que devidamente está em nome da Imobiliária contratada para **ADMINISTRÁ-LO**. Devendo fazê-lo **antecipadamente no valor total do contrato para os 6 meses que equivale a R\$ 15.000,00 (Quinze mil reais)** no ato da assinatura, para efetivação do referido contrato.

**Cláusula 14<sup>a</sup>.** O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual do IGPM, ou, em caso de falta deste índice, o reajuste do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários oficiais divulgados pelo Governo Federal, até o primeiro dia

anterior ao pagamento de todos os valores devidos. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes.

**Cláusula 15<sup>a</sup>.** É facultado a **LOCADORA**, ou à seu procurador, cobrar do **LOCATÁRIO** aluguel(éis), tributo(s) e despesa(s) vencido(s), oriundo(s) deste contrato, utilizando-se de todos os meios legais admitidos.

**Cláusula 16<sup>a</sup>.** Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como água, luz, gás, telefone, IPTU e as condominiais, caso existam, que estejam relacionadas ao uso do mesmo, ficarão sob a responsabilidade do **LOCATÁRIO**.

## **DA MULTA POR INFRAÇÃO**

**Cláusula 17<sup>a</sup>.** As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 03 (três) aluguéis vigentes a época da ocorrência do fato, a ser aplicado àquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato exceto quando da ocorrência das hipóteses previstas na Cláusula 19<sup>a</sup>. Os descumprimentos serão notificados ao **LOCATÁRIO** no endereço citado.

**Parágrafo Primeiro.** Poderá a **LOCADORA** recorrer as sanções judiciais de execução do contrato, assim como registrar os devedores nos serviços de proteção ao crédito sem qualquer aviso prévio adicional.

## **DA RESCISÃO CONTRATUAL**

**Cláusula 18<sup>a</sup>.** Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte da **LOCADORA**, se o imóvel for desapropriado.

**Cláusula 19<sup>a</sup>.** Caso o imóvel seja utilizado de forma diversa da **locação comercial**, restará facultado ao **LOCADOR** rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito a indenização ou qualquer ônus por parte deste último. O **LOCATÁRIO** responderá ainda pelo pagamento da multa prevista na Cláusula 18<sup>a</sup>, bem como as despesas para restituição do imóvel ao estado original, salvo se houver autorização expressa da **LOCADORA**.

## **DO PRAZO DE LOCAÇÃO**

**Cláusula 20<sup>a</sup>.** A presente locação terá a validade de **06 (seis meses)**, a iniciar-se no dia **01 de Julho de 2020** e **findar-se no dia 30 de Dezembro de 2020**, data na qual o imóvel deverá ser devolvido nas condições previstas na Cláusula 3<sup>a</sup>, efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial. Nos casos de devolução antecipada do imóvel pelo **LOCATÁRIO**, a multa prevista na cláusula 18<sup>a</sup> será aplicada de forma proporcional aos meses faltantes para o cumprimento do contrato.

## **DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO**

**Cláusula 21<sup>a</sup>.** Caso não tenha interesse na prorrogação, a parte interessada deverá comunicar com 30 dias de antecedência do vencimento do contrato, ou 30 dias antes do vencimento do próximo boleto de aluguel no caso de desejo de rescisão antecipada. Ultrapassando o contrato, a data prevista, caberá a **LOCADORA** a elaboração de novo contrato com mesmo lapso temporal ou poderá a **LOCADORA**, rescindi-lo a qualquer tempo, desde que ocorra notificação por escrito ao **LOCATÁRIO**, que ficará compelido a sair do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da notificação. Ocorrendo prorrogação, o **LOCATÁRIO**, a **LOCADORA** e a **GARANTIA LOCATÍCIA**, ficarão obrigados por todo o teor deste contrato.

## **DA GARANTIA LOCATÍCIA**

**Cláusula 22<sup>a</sup>.** Como garantia das obrigações assumidas neste contrato, o (a) **LOCATÁRIO** (A), por ser de seu interesse, dá em Caução a **ADMINISTRADORA**, o Valor de **R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais)**, **3 vezes o valor do aluguel**, em depósito bancário na conta em nome da Administradora no ato da assinatura deste contrato.

**Parágrafo Primeiro.** O depósito caução permanecerá ao mesmo tempo que perdurar o contrato de locação vigente, devendo em caso de reajuste do valor do aluguel o **LOCATÁRIO** complementar o valor depositado até perfazer o montante de 3 vezes o valor do aluguel atualizado.

**Parágrafo Segundo.** Ao término da locação, com a desocupação do imóvel e a entrega das chaves, sem a existência de quaisquer débitos do **LOCATÁRIO** para com a **ADMINISTRADORA E OU LOCADORA**, desde que não tenha sido necessário o uso do valor depositado por nenhum débito decorrente de falta de pagamento do **LOCATÁRIO**, e após o pagamento de despesas de água e energia decorrentes de seu período no imóvel, será liberado o caução mediante um depósito do valor residual ou integral na conta do **LOCATÁRIO** em até 3 dias úteis, apresentando, também, documento rescissório da locação firmado pelas **LOCADORA/ADMINISTRADORA e LOCATÁRIO**.

**Parágrafo Terceiro.** No caso de inobservância pelo **LOCATÁRIO**, de quaisquer das cláusulas do presente contrato, fica a **ADMINISTRADORA**, desde já, autorizada a usar o valor caucionado, a qualquer momento, mesmo antes do prazo final de contrato, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, pagando-se de qualquer importância que lhe seja devida, fazendo a restituição ao **LOCATÁRIO** do saldo que porventura haja em seu favor. Na hipótese de ser contestado pelo **LOCATÁRIO** o valor apresentado, e ser ajuizada a competente ação de prestação de contas, correrão por conta deste todas as despesas, custas e honorários de advogado.

**Cláusula 23<sup>a</sup>.** O depósito Caução pode ser usado como garantia locatícia deste contrato em todas as suas cláusulas e poderá ser acionado a qualquer momento pelo descumprimento de qualquer das cláusulas aqui existentes, porém não isenta ou exime a responsabilidade do **LOCATÁRIO** com todas as cláusulas até o final do contrato, restando o cumprimento em sua totalidade de todas.

**Cláusula 24<sup>a</sup>.** Em caso de pedido de substituição da garantia locatícia, ficará obrigado o **LOCATÁRIO** a substituí-lo por outro **FIADOR**, devidamente apresentado e aceito pela **LOCADORA/ADMINISTRADORA** após aprovação e assinatura do novo **FIADOR**, o valor caucionado poderá ser restituído ao **LOCATÁRIO** dentro do prazo de 5 dias.

## **DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Cláusula 25<sup>a</sup>.** Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao cumprimento do inteiro teor deste contrato.

**Cláusula 26<sup>a</sup>.** Não foram cobradas do Locatário nem “luvas”, nem “ponto comercial”. Acordam desde já que na entrega do imóvel não será possível cobrar nem “luvas”, nem “ponto comercial”.

## **DO FORO**

**Cláusula 27<sup>a</sup>.** O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo, as quais elegem o foro da cidade de Itumbiara/GO, onde se situa o imóvel, para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes da execução e cumprimento do mesmo;

Por estarem, assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com duas testemunhas.

Itumbiara-GO, 01 de Julho de 2020.

---

**Instituto Nacional de Tecnologia e Saúde**  
CNPJ: 11.344.038-0001-06  
**Emanoel Marcelino Barros Sousa**  
**LOCATÁRIO**

---

**Imov - Soluções Imobiliárias**  
**Ltda**CNPJ:16.819.409/0001-74  
**CRECI-J/GO 20.469**  
**LOCADORA/REPRESENTANTE**

Testemunhas:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/FD4B-A245-5917-5D80> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: FD4B-A245-5917-5D80



### Hash do Documento

417FC1FC5F98BFB91D2A3C170487FD08F7F996369A3BC26F93CB6C36B64DE314

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 13/07/2020 é(são) :

- Emanoel Marcelino Barros Sousa (Signatário) - 178.205.295-04  
em 13/07/2020 13:18 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital

