

CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

HMUE 053/2024

Contrato – Locação:

Locação de imóvel para fins comerciais, prevendo condições de utilização do imóvel, benfeitorias e construções, vistorias, direito de preferência, seguro contra incêndio e outras.

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES:

LOCADOR: JOSÉ LUIZ FAVA, brasileiro, casado, empresário, portador do RG N° 5449852 PC/PA, e do CPF/MF n° 408.413.679/49, residente e domiciliado na Pass. São Pedro N° 43, Cond. Castanheira – Bairro Coqueiro – CEP 67.113-320 – Ananindeua PA., neste ato representado por OLIVEIRA & FAVA EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o n° 00.678.212/0001-22, estabelecida na Pass. São Pedro n° 10, sala 201 – Bairro Coqueiro – CEP: 67113-320 – Ananindeua PA.
Telefone: (91) 981161408 / 98268-9587, E-mail: favaimoveis@gmail.com.

LOCATÁRIO: INSTITUTO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL E HUMANO - INDSH, administrador do HOSPITAL METROPOLITANO DE URGÊNCIA E EMERGÊNCIA - HMUE, inscrita no CNPJ sob o n° 23.453.830/0029-70, situado na Rodovia Br 316, S/N, Km 03, Bairro: Guanabara, CEP: 67.010-000, Ananindeua/PA, neste ato por seu representante José Carlos Rizoli, brasileiro, casado, aposentado, portador da cédula de identidade n° 3.148.647-2, inscrito no CPF/MF sob n° 171.893.228-68.

As partes acima identificadas têm, entre si, justas e aceitas o presente Contrato de Locação Comercial, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições descritas no presente.

CONTRATO - LOCAÇÃO:

Locação de imóvel para fins comerciais prevendo condições de utilizações do imóvel, benfeitorias e construções, vistorias, direito de preferência, seguro contra incêndio e outras.

DO OBJETO:

Cláusula 1ª: O presente tem como OBJETO a locação do imóvel de propriedade do LOCADOR, situado na RUA SÃO PEDRO N° 10 (TERREO), bairro: COQUEIRO, cidade: ANANINDEUA-PA, Cep: 67.113-320, imóvel livre de ônus ou quaisquer dívidas.

Cláusula 2ª: O imóvel entregue na data da assinatura deste contrato pelo LOCADOR ao LOCATÁRIO, possui as características contidas no auto de vistoria anexo, o qual as partes aceitam expressamente, acompanhado de 03 fotografias, apresentando-se em boas condições de higiene, limpeza e conservação, como também todos os seus acessórios.

Cláusula 3ª: A presente locação destina-se restritivamente ao uso do imóvel para fins comerciais, restando proibido ao LOCATÁRIO subloca-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, sob pena de rescisão contratual.

DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL:

Cláusula 4ª: O imóvel objeto deste contrato, é composto por loja comercial térrea com banheiro, pintura com tinta látex, forro PVC e piso cerâmico e em anexo, galpão com mezanino, escada interna de acesso, paredes laterais rebocadas e na parede do fundo com tijolos à vista, piso “contra piso”, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, portas de enrolar, e fechaduras funcionando corretamente, porta de ferro para entrada pelos fundos, devendo o LOCATÁRIO mantê-lo desta forma.

Cláusula 5ª: Fica também acordado, que o imóvel será devolvido nas mesmas condições previstas no auto de vistoria, além de, no ato da entrega das chaves, com todos os tributos e despesas pagas, caso contrário ficará facultado ao LOCADOR recebê-lo ou não. Caso o LOCADOR não receba o imóvel, ficará o LOCATÁRIO compelido a pagar os aluguéis que forem vencendo.

BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES:

Cláusula 6ª: Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel, objeto deste, deverá, de imediato, ser submetida a autorização expressa do LOCADOR, exceto, as benfeitorias iniciais, necessárias para ocupação do imóvel, já previamente ajustada entre as partes.

Cláusula 7ª: Fica desde já expressamente ajustado que todas as reformas, construções e demais melhorias que venham a ser introduzidas no Imóvel, ficarão inteiramente incorporadas ao prédio locado, passando à legítima propriedade do LOCADOR, imediatamente à sua realização, sem qualquer direito, por parte do LOCATÁRIO, de retenção ou indenização de qualquer natureza, exceto as removíveis sem prejuízo ao imóvel, que poderão ser retiradas quando do término do contrato e desocupação do Imóvel.

Cláusula 8ª: Incumbe ao LOCADOR as obras ou reparos necessários à segurança estrutural do imóvel, desde que não imputáveis ao LOCATÁRIO.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DAS VISTORIAS ESPORÁDICAS:

Cláusula 9ª: O LOCATÁRIO permitirá ao LOCADOR realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados.

Se constatado algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel ficará compelido o LOCATÁRIO a realizar o conserto, no prazo de 30 (trinta) dias. Não ocorrendo o conserto, ao LOCADOR ficará facultado rescindir o contrato, sem prejuízo do recebimento dos numerários previsto neste.

Cláusula 10ª: O LOCADOR, em qualquer tempo, poderá alienar o imóvel, mesmo durante a vigência do contrato de locação e, por via de consequência ceder os direitos contidos no contrato.

Cláusula 11ª: O LOCADOR deverá notificar o LOCATÁRIO para que esta possa exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições que for oferecido a terceiros. Para efetivação da preferência deverá o LOCATÁRIO responder a notificação, de maneira inequívoca, no prazo de 30 (trinta) dias, sendo que esta resposta deverá ocorrer via cartório de títulos e documentos.

Cláusula 12ª: Não havendo interesse na aquisição do imóvel pelo LOCATÁRIO, deverá permitir que interessados na compra façam visitas em dias e horários a serem combinados entre LOCATÁRIO e LOCADOR.

DOS ATOS DE INFORMAÇÃO ENTRE OS CONTRATANTES:

Cláusula 13ª: As partes integrantes deste contrato ficam desde já acordadas a se comunicarem somente por escrito, através de qualquer meio admitido em Direito. 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 14ª: Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo do LOCATÁRIO, obrigará ao pagamento acrescido de todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado cujo encontrou, e que, sobretudo, teve conhecimento no auto de vistoria, bem como multa prevista na Cláusula do Contrato.

VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS E TRIBUTOS:

Cláusula 15ª: Como aluguel mensal, o LOCATÁRIO se obrigará a pagar o valor de **R\$ 9.250,00 (nove mil, duzentos e cinquenta reais)**, a ser efetuado através de depósito bancário, diretamente na conta corrente, infra citada do LOCADOR, e na sua ausência, ficará autorizado a recebê-lo, seu representante: Oliveira & Fava Empreend. Imob. Ltda / fone; (91) 3228-8864, devendo fazê-lo até o décimo dia útil de cada mês subsequente ao vencido, sob pena de multa, correções e despesas previstas nas Cláusulas do Contrato.

Dados para pagamento/ LOCADOR:

Nome: **José Luiz Fava**

Banco: **Banco do Brasil S/A.**

Agência: **0765-X** **Conta Corrente:** **7576-0**

Cláusula 16ª: Fica obrigado o LOCADOR ou seu representante, a emitir recibo da quantia paga, relacionando pormenorizadamente todos os valores oriundos de juros, ou outra despesa.

Emitir-se-á tal recibo, desde que haja a apresentação pelo LOCATÁRIO dos comprovantes de todas as despesas do imóvel devidamente quitada.

Cláusula 17ª: O valor do aluguel será reajustado anualmente, mediante termo aditivo, tendo como base os índices previstos e acumulados no período anual do IGP-M, em caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos.

Cláusula 18ª: Faculta ao LOCADOR ou seu representante, cobrar do LOCATÁRIO, o(s) aluguel (éis), tributo(s) e despesa(s) vencido(s) oriundo(s) deste contrato, utilizando-se para isso, de todos os meios legais admitidos, conforme disposto na Cláusula do Contrato.

Cláusula 19ª: Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como, água, luz, telefone, todas as multas pecuniárias decorrentes do não pagamento ou atraso das quantias mencionadas neste, ficarão sob a responsabilidade do LOCATÁRIO pelo pagamento de todos, ressaltando-se quanto a contribuição de melhorias.

Parágrafo Único: A inadimplência do LOCATÁRIO gerará a faculdade do LOCADOR em rescindir de pleno o presente instrumento.

Cláusula 20ª: O LOCADOR fica proibido de emitir e negociar de qualquer duplicata que tenha base ou relacionamento com os valores devidos pela LOCATÁRIO em razão deste contrato.

Cláusula 21ª: O LOCATÁRIO, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada na Cláusula 15ª, fica obrigado a pagar multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária.

Parágrafo Único: Não configurarão novação ou adição às cláusulas contidas no presente instrumento, os atos de mera tolerância referentes ao atraso no pagamento do aluguel ou quaisquer outros tributos ou despesas.

DA MULTA POR INFRAÇÃO:

Cláusula 22ª: Fica estipulada a multa de 02 (dois) aluguéis vigentes a época da infração na qual incorrerá a parte que infringir qualquer uma das cláusulas deste contrato, ressalvada a parte inocente o direito de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer outra formalidade judicial ou extrajudicial. Em caso de rescisão antecipada a multa será devida proporcionalmente ao cumprimento da obrigação, nos termos do art. 4º da Lei 8.245/91, ficando claro que o pagamento dessa multa não exime o pagamento dos aluguéis atrasados, além das despesas inerentes ao caso.

DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO O PRAZO DA LOCAÇÃO:

Cláusula 23ª: O LOCATÁRIO restituirá o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu no ato da vistoria, inclusive instalações elétricas, hidráulicas e acessórios que deverão estar em perfeita condição de funcionamento, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

PARÁGRAFO ÚNICO - Em caso de o LOCATÁRIO, deixar e/ou abandonar qualquer objeto (s), no imóvel, após fim do Contrato, terá, o mesmo, um prazo máximo de 30 (trinta) dias, para retirada do (s) objeto (s) deixado (s) mediante o pagamento do aluguel (is) devido pela ocupação do imóvel; o não cumprimento do estabelecido, será considerado “ desinteresse e/ou abandono “ do LOCATÁRIO, nos objeto (s) podendo o LOCADOR, dar o fim que melhor entender ao (s) mesmo (s).

Cláusula 24ª: Os autos de vistoria inicial e final, que farão parte deste contrato conterão assinatura de duas testemunhas das partes.

DA RESCISÃO:

Cláusula 25ª: Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte do LOCATÁRIO, quanto:

- a) Ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente dolo ou culpa do LOCATÁRIO;
- b) Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado;
- c) Nas situações elencadas no presente instrumento.

Cláusula 26ª: O imóvel sendo 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, sem prejuízo da obrigação do LOCATÁRIO de efetuar o pagamento das multas e despesas previstas na Cláusula 22ª.

PARÁGRAFO ÚNICO: Para resguardar a integridade do imóvel bem como preservá-lo contra possível esbulho ou depredação, fica o LOCADOR autorizado a se imitir na posse do imóvel independente de Ação judicial, desde que fique suficientemente caracterizado o abandono.

Cláusula 27ª: O presente Contrato poderá ser rescindido mediante prévia notificação à outra parte, a ser enviada por escrito e com antecedência mínima de 30 (trinta) dias à data da pretensa rescisão, ou de comum acordo a qualquer tempo.

DO PRAZO DE LOCAÇÃO:

Cláusula 28ª: A presente locação será por prazo INDETERMINADO, a partir de 28/05/2024, e após o término do contrato, o imóvel deverá ser devolvido nas condições previstas na Cláusula 4ª, efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extra judicial.

PARAGRÁFO ÚNICO: Este Contrato poderá ser rescindido por qualquer parte, a qualquer tempo, desde que comunique sua intenção à outra, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, decorridos os quais ele estará rescindido de fato e de direito, sem qualquer direito a qualquer multa ou indenização, a nenhum título.

Cláusula 29ª: Findo o prazo estipulado neste contrato e não havendo ação renovatória, o mesmo cessará de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou interpelação.

DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO:

Cláusula 30ª: O presente instrumento poderá ser renovado quando estiver configurada materialmente as determinações contidas nos artigos 51 da LEI N° 8.245/91 (Lei do Inquilinato), com as exceções contidas no artigo 52 do mesmo diploma legal.

Cláusula 31ª: Caso o LOCATÁRIO permaneça no imóvel por mais de 30 (trinta) dias e não havendo oposição do LOCADOR, restará presumida a prorrogação deste instrumento, salvo o disposto na Cláusula 21ª.

DA ACESSORIDADE:

Cláusula 32ª: Este contrato é acessório do principal que foi assinado entre o LOCATÁRIO e a Secretaria de Estado e Saúde Pública do Estado do Pará, CONTRATO DE GESTÃO 002/SESPA/2024. Assim, se aquele contrato principal for rescindido por qualquer motivo e a qualquer tempo, este também se rescindirá ao mesmo tempo, através de simples comunicação por escrito ao LOCADOR, e estando o LOCATÁRIO com todos os débitos em dia com o imóvel, o LOCADOR, sem prejuízo as demais cláusulas do contrato, acatará o pedido de rescisão imediata, sem multas ou indenizações constantes no contrato.

CONDIÇÕES GERAIS:

Cláusula 33ª: O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo.

Cláusula 34ª: Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

Cláusula 35ª: As partes comprometem-se aguardar sigilo absoluto sobre as informações adquiridas, sob pena de sujeitarem-se às penalidades civis e criminais cabíveis.

Cláusula 36ª: Este contrato é absolutamente intransferível, não podendo a LOCADORA, em hipótese alguma, sub-rogar seus direitos e obrigações a terceiros estranhos a presente relação contratual, sem anuência da LOCATÁRIA.

DO FORO:

Cláusula 37ª: Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do CONTRATO, as partes elegem o foro da comarca de ANANINDEUA – PA.

Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

Ananindeua PA, 28 de maio de 2024.

Assinado digitalmente por:
JOSE CARLOS RIZOLI
CPF: ***.893.228-**
Certificado emitido por AC DIGITAL
MULTIPLA G1
Data: 08/10/2024 15:18:59 -03:00



INSTITUTO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL E HUMANO - INDSH

José Carlos Rizoli – Presidente

Assinado eletronicamente por:
José Luiz Fava
CPF: ***.413.679-**
Data: 15/10/2024 15:21:13 -03:00



OLIVEIRA E FAVA EMPREEND. IMOBIL. LTDA

José Luiz Fava - Locador

Testemunhas:

Assinado eletronicamente por:
Marcelo Azevedo Costa
CPF: ***.341.594-**
Data: 09/10/2024 08:53:03 -03:00



Assinado eletronicamente por:
Andson Palhano Machado
CPF: ***.396.672-**
Data: 16/10/2024 14:37:35 -03:00



Nome: Marcelo Azevedo Costa

CPF nº: 519.341.594-68

Nome:

CPF nº

ANEXO I

LAUDO DE VISTORIA

LOCADOR(A): JOSÉ LUIZ FAVA

LOCATÁRIO(A): INSTITUTO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL E HUMANO - INDSH.

IMÓVEL: GALPÃO, PASSAGEM SÃO PEDRO Nº10

DENPENDÊNCIAS - HISTÓRICO: (DESCREVA MINUCIOSAMENTE O IMÓVEL).

*Os luminários no salão em perfeito estado
portas e janelas em bom estado, pia da cozinha e
banheiro em bom estado, o quadro geral
do galpão em bom estado de conservação*

E, por estarem de acordo com a vistoria aqui realizada, assinam a presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma, que passará a fazer parte integrante do Contrato de Locação do referido imóvel.

Ananindeua(Pa), 06 de dezembro de 2022

LOCADOR(A)
é Luiz Fava
CPF: 408.413.679-49

VISTORIADOR(A)

LOCATÁRIO(A)

Marcelo Azevedo Costa
Diretor Executivo
HMUE/INDSH

Pilar Santiago
Contratada
HMUE/INDSH

ANEXO II

1. Frente do Galpão



2. Primeiro Salão





3. Banheiro



4. Ampliação do espaço





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: EA7D6-FVAXC-P7KY6-8EUFD

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ JOSE CARLOS RIZOLI (CPF ***.893.228-**) em 08/10/2024 15:18 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- ✓ Marcelo Azevedo Costa (CPF ***.341.594-**) em 09/10/2024 08:53 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
200.17.75.1	Não disponível
Autenticação	dex.hmue@indsh.org.br
Email verificado	
1aqP9pD+Yicks/NMsG1iILFAVCi7LhMIRCoQPfu6o2s=	
SHA-256	

- ✓ José Luiz Fava (CPF ***.413.679-**) em 15/10/2024 15:21 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
189.70.215.46	Não disponível
Autenticação favaimoveis@gmail.com	
Email verificado	
fvsohkbYuejBcf4dmfGyOhvwEdsP7SSKAUKr75U9gDw=	
SHA-256	

✓ Andson Palhano Machado (CPF ***.396.672-**) em 16/10/2024 14:37 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
189.70.215.46	Lat: -1,382370 Long: -48,417507
	Precisão: 14 (metros)
Autenticação Andson.machado@outlook.com	
Email verificado	
T/Oeda4d4X7uzq5aRFcrE8H07iG5/bw/55X7ZyVPVNY=	
SHA-256	

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://portal.digiforte.com.br/validate/EA7D6-FVAXC-P7KY6-8EUFD>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://portal.digiforte.com.br/validate>