

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL - VITACLIN ILHÉUS (SALA 8)

LOCADOR – VITA CLIN APOIO ADMINISTRATIVO LTDA, Inscrição no CNPJ nº 36.539.036/0001-95, com sede na Praça José Marcelino, 1144, São Sebastião, Ilhéus/BA, representada pelos empresários legalmente registrados no contrato social arquivado na Junta Comercial do Estado da Bahia, sob NIRE nº 29204715860

LOCATÁRIO – MAX DENTE CONSULTÓRIO DENTÁRIO LTDA, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob o nº 46.371.276/0001-87, localizada nesta cidade de Ilhéus-BA, Praça José Marcelino, 144, sala 08, São Sebastião, neste ato representada por sua sócia ULLY LORRANE CARNEIRO CORDEIRO, nacionalidade brasileira, nascida em 19/02/1997, solteira, dentista, CPF nº 861.820.695-46, RG nº 1575137500, SSP/BA, residente e domiciliado(a) no(a) Av Oduvaldo Evaristo Bacelar, 2020, São Francisco, Ilhéus, BA, CEP 45655145.

OBJETO - Imóvel.

- Tipo do Imóvel: 1 (um) Consultório médico (sala 08)
- Localização: Praça José Marcelino, 1144, São Sebastião, Ilhéus/BA
- Mobília: Conforme consta no Laudo de Vistoria em anexo.
- Energia elétrica: 110volts.

FINALIDADE DO IMÓVEL:

Uso ou Finalidade do imóvel OBJETO deste contrato será exclusivamente médica. Fica vedada qualquer outra utilização que não seja esta aqui indicada.

CC-CLAUSULAS CONTRATUAIS:

As partes acima qualificadas declaram, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, justos e contratados, entre si, a locação do imóvel descrito como OBJETO de locação que se regerá de conformidade com a **Lei 8245/91** e **CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO**, mediante as **Cláusulas e condições** abaixo reciprocamente aceitas.

(CC-01) PRAZO DO CONTRATO: A locação será por período de 24 (vinte e quatro) meses, com Início em **15/01/2024** e término em **31/01/2026**.

Parágrafo 1º- Findo este contrato, o LOCATÁRIO está obrigado a devolver o imóvel ao LOCADOR, ou ao seu representante legal, livre e desembaraçado, dentro da estrita forma e condições especificadas no Laudo de Vistoria anexo. 01. Deste documento, devidamente assinado pelas partes, independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial

(CC-02) PREÇO DO ALUGUEL: Valor do aluguel será de **R\$ 1.350,00** (hum mil trezentos e cinquenta) por mês. Decorrido o prazo do primeiro ano deste contrato, o aluguel será corrigido de acordo com os índices de variação acumulada do IGPM ou outro índice equivalente, desde que aceito pela legislação em vigor na época e o os demais sucessivamente.

(CC-03) PRAZO DE PAGAMENTO: O vencimento do aluguel nos meses subseqüentes, será sempre no dia 10 (dez) do mês indicado na data início de vigência deste contrato (CC-01- PRAZO DO CONTRATO). Neste mesmo dia vencerá também o prazo para apresentação dos recibos de todo os tributos listados na CC-12, e outros eventuais também da responsabilidade do LOCATÁRIO.

Parágrafo único- Os aluguéis deverão ser pagos conforme instruções contidas no boleto bancário ou crédito em conta. A apresentação de recibos dos tributos e o

pagamento de outros eventuais débitos deverão ser entregues na recepção da VITA CLIN.

(CC-04) CONDIÇÕES PAGAMENTOS: Todos os pagamentos de responsabilidade do LOCATÁRIO deverão ser feitos até as suas respectivas datas de vencimento. Em se tratando de aluguel o prazo de pagamento, sem multa, será até o 5º dia após o vencimento. Caso contrário, ficará sujeito às penalidades, previstas na **Lei nº 8245 de 18/01/1991.**

Parágrafo 1º- O pagamento das despesas de reparação do imóvel, reconstituindo o estado de conservação, de formas e funcionamento, idênticos àqueles recebidos no início do contrato deverá ser feito pelo LOCATÁRIO, antes da entrega das chaves ao LOCADOR.

(CC-05) ATRASOS: A falta de pagamento no prazo estipulado acarretará em multa de 10% (dez por cento) sobre o aluguel e de outros encargos, independente de outras penalidades a que o LOCATÁRIO poderá ficar sujeito.

Parágrafo único- Para cada dia que o LOCATÁRIO atrasar o pagamento do aluguel, sobre a importância devida acrescentará também uma multa proporcional de 0,033% (zero, vírgula, zero trinta e três por cento) ao dia, e, se o atraso for superior a 30 (trinta) dias, ficará também sujeito à correção monetária e juro de 1% ao mês.

(CC-06) GARANTIA LOCATÍCIA: Será dado como caução o valor de R\$ 2.700,00 (dois mil e setecentos reais) no ato da assinatura deste contrato, que somente será devolvido no final da locação, corrigido pela poupança, após a vistoria final da locação, tendo sido desocupado pelo inquilino o imóvel livre de pessoas e utensílios.

Parágrafo 1º - Em alternativa ao valor caução, poderá ser estabelecido um ou mais FIADOR(ES). Nesse caso, o fiador assina também este Contrato, solidariamente com o LOCATÁRIO, em todas as suas obrigações, na qualidade de FIADOR, principal pagador e responsável, cujas responsabilidades subsistem sempre, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, até a entrega real e efetiva das chaves do imóvel locado, completamente desocupado e em ordem, e quitação escrita de seu LOCADOR ou de seus administradores, inclusive no caso deste ser prorrogado por força da Lei.

Parágrafo 2º - OS FIADORES abaixo firmados renunciam expressamente o benefício da prévia execução dos bens do afiançado e não poderão, em tempo algum, sob qualquer pretexto, exonerar-se desta fiança, que é prestada até a definitiva rescisão do contrato de locação e suas implicações.

Parágrafo 3º - No caso de haver rescisão antes da posse por conveniência do LOCADOR, fica esta obrigada a devolver o valor da caução, bem como a multa da Cláusula Penal.

(CC-07) SUBLOCAÇÃO: O LOCATÁRIO não poderá ceder ou transferir o imóvel objeto deste contrato, mesmo que seja por pequeno período e gratuitamente; sublocá-lo no todo ou em partes, sem prévia autorização por escrito do LOCADOR.

Parágrafo único- Qualquer dessas desobediências será considerada infração e implicará em automática rescisão deste contrato com aplicação das penalidades descritas na CC-14 (MULTA).

(CC-08) CONSERVAÇÃO E REPAROS: Somente as obras necessárias à segurança do imóvel serão executadas pelo LOCADOR. As demais, obras especialmente as referentes à conservação do imóvel, e os reparos dos equipamentos e utensílios domésticos, por mínimo que sejam serão de responsabilidade do LOCATÁRIO, se ocorrer durante a vigência do contrato, independente da época: início, meio, ou fim do período contratual.

Parágrafo 1º-O LOCATÁRIO se compromete a devolver ao LOCADOR os bens que constituem o objeto deste contrato, nas mesmas condições e aparências descritas no Laudo de Vistoria do qual tomou ciência e assinou no início da vigência deste documento.

Parágrafo 2º- Ressalta-se ainda que tais obras para modificações, adaptações, reparos ou mesmo uma nova pintura, mesmo que necessárias, só poderão ser executadas mediante autorização escrita pelo LOCADOR, a quem tudo passará a pertencer findado o período de locação.

Parágrafo 3º- O LOCADOR, exigirá do LOCATÁRIO a devolução do imóvel no mesmo estado de conservação forma em que recebeu, responsabilizando ainda o LOCATÁRIO por todas as despesas, incluindo o aluguel devido até a sua completa recuperação.

(CC-09) BENFEITORIAS: Não poderá o LOCATARIO fazer modificações ou transformações no imóvel locado, nem introduzir quaisquer benfeitorias no mesmo sem que haja prévio consentimento por escrito do LOCADOR. Tais benfeitorias, uma vez efetuadas, ficarão incorporadas ao imóvel locado, não lhe possibilitando a exigência de qualquer indenização por conta das mesmas.

(CC-10) VISTORIA:O LOCATARIO declara ter vistoriado o imóvel e recebido o mesmo em perfeitas condições de conservação, tudo conforme consta no Laudo de Vistoria, em anexo, assinado pelas partes, dando-lhe ciência da obrigação de manter tudo como recebeu devendo restituí-lo no mesmo estado de conservação; formas; aparência e higiene e em perfeito estado de funcionamento, quando findo ou rescindido este contrato, de modo que possa ser imediatamente ocupado, sem que dependa de qualquer conserto, reparação ou pintura.

Parágrafo 1º- Eventual reclamação, observação ou alerta sobre o estado do imóvel, por irregularidade constatada posteriormente pelo LOCATÁRIO, deverá ser feito por escrito, dentro do prazo de 7(sete) dias contados a partir da data da posse.

Parágrafo 2º- Na oportunidade da desocupação do imóvel, o LOCATÁRIO, deverá comunicar ao LOCADOR, com uma antecedência mínima de 3(três) dias para proceder a vistoria no imóvel, tal como feito no início da ocupação.

Parágrafo 3º- Se demorar na execução dos reparos, pinturas etc. O LOCATÁRIO ficará responsável pelo aluguel dos dias que exercerem ao prazo da desocupação, na mesma forma da apresentada CC-08 (CONSERVAÇÃO E REPAROS).

Parágrafo 4º- A recusa da vistoria de saída implicará no reconhecimento de danos eventualmente constatados no período que estende até ao início do próximo contrato de Locação.

(CC-11) RESCISÃO: Ocorrerá a rescisão do presente contrato, de pleno direito, no caso de desapropriação, incêndio ou acidente, que sujeite o imóvel a obras que importem na sua reconstrução, ou que impeça o uso do mesmo por mais de 30(trinta) dias. Também, no caso de verificarem atos de desabonadores, de ordem civil ou criminal de qualquer das partes, sem prejuízos das demais cláusulas contratuais e da responsabilidade de multa estipulada na CC-15(MULTA)e, qualquer período da locação.

Parágrafo 1º- Ocorrerá também a rescisão do presente contrato, com penalidade prevista na CC-15 (MULTA), se o LOCATÁRIO infringir qualquer das cláusulas do presente documento.

Parágrafo 2º-OLOCATÁRIOnão poderá considerar o presente contrato rescindido devido a qualquer intimação do SERVIÇO SANITÁRIO PÚBLICO, salvo se o imóvel for considerado não utilizável, fato esse que deverá ser confirmado pelos administradores do imóvel, por mais privilegiado que for a fonte informante.

(CC-12) TRIBUTOS DIVERSOS: O pagamento do IPTU e outras taxas municipais e/ou especiais incidentes no imóvel, correspondente ao período do contrato de locação, deverão ser pagas pelo LOCATARIO.

Parágrafo 1º- Caso o IPTU num período qualquer seja correspondente a uma parte do ano será pago pró-rata tempo.

Parágrafo 2º- Caso o IPTU esteja em guia de pagamento única para o prédio, os valores serão divididos para cada unidade de aluguel do imóvel, independente do seu estado de locação. A divisão será baseada pelo tamanho em M² de cada sala.

(CC-13) REGIMENTO INTERNO: As partes comprometidas com o regulamento deste contrato ficam também obrigadas á obedecer a seguir todas as recomendações constantes no Regimento Interno do condomínio.

(CC-14) MULTA: Fica estipulada a multa contratual equivalente a 03 (três) meses do valor locatício atualizado, ainda que superado o prazo regulamentar do contrato ou ainda em prorrogação por mutuo acordo conforme tratado na CC-01(PRAZO DO CONTRATO).

Parágrafo 1º- A parte infratora deverá arcar com todas as despesas e custas judiciais ou extrajudiciais, juros de mora e honorários advocatícios a base de 20%(vinte por cento) do valor da ação.

(CC-15) VENDA: O LOCATARIO desde já faculta o LOCADOR, ou ao seu representante, examinar ou vistoriar o imóvel locado, quando entender conveniente, bem como no caso do imóvel ser colocado á venda, permitir que os interessados o visitem. O LOCATARIO deverá ser consultado sobre interesses de exercer seu direito.

Parágrafo único - O inquilino desde já está ciente de que o referido imóvel poderá ser colocado á venda, sendo permitido no horário de 10:00h ás 18:00hs a visita do mesmo com a presença da imobiliária ou representante, com horário previamente marcado.

(CC-16) FORO: As partes contratantes elegem o foro da Comarca do Município de Ilhéus-BA, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem justos e contratados, de pleno acordo com todas as Cláusulas e Condições estipuladas, assinam o presente instrumento particular em 2(duas) vias de igual teor e na presença das testemunhas abaixo.

Ilhéus-BA, 15 de janeiro de 2024.

LOCATÁRIO:

FIADOR:

ULLY LORRANE CARNEIRO CORDEIRO
CPF: 861.820.695-46

Nome:
CPF:

VITA CLIN APOIO ADMINISTRATIVO LTDA

Testemunha: _____
Nome: Alan Milanez Frisso
CPF nº: 006.498.375-76

Testemunha: _____
Nome: José André Capel Soares
CPF nº: 171.817.998-78