

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE SALA COMERCIAL ODONTOLÓGICA

### IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES:

#### LOCADORA:

Martha Regina Weck Di Masi, brasileira, casada, dentista, portador(a) da carteira de CPF/MF nº 598.758.607-00, email marthaweck@terra.com.br, doravante denominada LOCADORA.

#### LOCATÁRIO:

Eduardo Xavier da Silva Batista, brasileiro, casado, dentista, inscrito no CRO/RJ sob nº 45596, CPF/MF nº 972.230.261-20, com endereço residencial à Rua Bela, 1174, São Cristóvão, Rio de Janeiro - RJ, doravante denominado LOCATÁRIO.

### CLÁUSULA 1 - OBJETO DO CONTRATO:

1.1 A LOCADORA é proprietária da sala comercial odontológica localizada no endereço Rua Senador Dantas, 117, sala 1320, e neste ato, concede em locação ao LOCATÁRIO a mencionada sala comercial odontológica, doravante denominada simplesmente como "imóvel", para fins exclusivamente odontológicos.

### CLÁUSULA 2 - PRAZO DA LOCAÇÃO:

2.1 O prazo de locação é estabelecido em 12 meses, iniciando-se em 01/07/2023 e encerrando-se em 30/06/2024.

2.2 A utilização do consultório pelo LOCATÁRIO ocorrerá em todas as quartas-feiras, sextas-feiras e sábados.

### CLÁUSULA 3 - VALOR E FORMA DE PAGAMENTO:

3.1 O valor mensal do aluguel é estabelecido em R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) devidos pelo aluguel mensal, devidamente corrigido anualmente pelo IGP-M, a ser pago até o 5º (quinto) dia de cada mês.

3.2 O pagamento do aluguel deverá ser efetuado por meio de depósito bancário na conta da LOCADORA, cujos dados bancários constam abaixo:

Nome do Banco: Itaú

Número da Agência: 3820

Número da Conta: 02350-9

Titular da Conta: Martha Regina Weck Di Masi

3.3 O atraso no pagamento do aluguel mensal acarretará na incidência de multa contratual no percentual de 5% sobre o valor em aberto, a ser acrescido de juros de mora de 2% ao mês ou fração.



3.4 Os custos variáveis de consumo de água, energia elétrica, higienização e manutenção corretiva podem ser rateados entre as partes de forma proporcional ao consumo.

#### **CLÁUSULA 4 - RENOVAÇÃO E REAJUSTE DO ALUGUEL:**

4.1 O aluguel poderá ser renovado mediante vontade expressa das partes, na data de aniversário deste contrato, por meio de termo aditivo a este documento.

4.2 O valor do aluguel poderá ser reajustado anualmente, na data de aniversário deste contrato, com base no IGP-M, ou outro índice que vier a substituí-lo, conforme determinação legal.

#### **CLÁUSULA 5 - RESPONSABILIDADES DA LOCADORA:**

5.1 A LOCADORA declara que o imóvel encontra-se em perfeitas condições de uso, sendo de sua responsabilidade promover reparo ou manutenção necessária para garantir o pleno funcionamento e segurança da sala comercial odontológica, cujo custo poderá ser dividido entre as partes.

5.2 A LOCADORA será responsável pelos custos relativos a impostos, taxas, despesas condominiais e quaisquer outros ônus incidentes sobre o imóvel.

5.3 A LOCADORA não será responsável por eventuais danos ou prejuízos causados aos bens ou pessoas do LOCATÁRIO decorrentes de caso fortuito, força maior ou de eventuais falhas ou problemas nas instalações prediais que fujam ao seu controle.

#### **CLÁUSULA 6 - RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO:**

6.1 O LOCATÁRIO assume total responsabilidade pela utilização do imóvel para o fim odontológico, respeitando as normas e regulamentações vigentes no exercício da profissão.

6.2 O LOCATÁRIO se compromete a manter o imóvel em perfeito estado de conservação e limpeza, arcando com eventuais reparos ou danos causados por sua atividade profissional ou de seus funcionários.

6.3 O LOCATÁRIO será responsável por eventuais danos ou prejuízos causados aos bens ou pessoas no período em que utilizar o imóvel, decorrentes de sua negligência, imprudência, ação ou omissão.

#### **CLÁUSULA 7 - LICENÇA SANITÁRIA:**

7.1 O LOCADOR, durante o período de vigência deste contrato de aluguel, poderá usufruir de outorga do Licenciamento Sanitário de Funcionamento do CONTRATADO, conforme art. 5º, inciso 7º-I, do Decreto 45.585, de 27 de dezembro de 2018, do município do Rio de Janeiro - RJ:

Art. 5º Na ocorrência de mais de uma atividade em funcionamento no mesmo local ou estabelecimento, a concessão do licenciamento sanitário levará em consideração a maior complexidade e o maior risco.



§ 7º O autônomo ou profissional liberal autônomo, responsável pelo local em que exerça suas atividades de saúde e já possuidor de licenciamento sanitário, ao sublocar ou ceder espaços e equipamentos a terceiros para a exploração da mesma atividade profissional, procederá da seguinte forma:

I – mediante outorga de uso junto ao órgão sanitário municipal, hipótese em que o locatário ou cessionário fica desobrigado de requerer o licenciamento e o locador ou cedente se responsabiliza administrativamente pela atividade exercida.

#### **CLÁUSULA 8 - ISENÇÃO TRABALHISTA:**

8.1 Por força dos serviços prestados no consultório, o LOCADOR restará isento de quaisquer responsabilidades trabalhistas em relação aos funcionários da LOCATÁRIA que eventualmente prestarem-lhe auxílio. Da mesma forma, a LOCATÁRIA restará isenta de quaisquer responsabilidades trabalhistas em relação aos funcionários do LOCADOR que eventualmente prestarem-lhe auxílio.

#### **CLÁUSULA 9 - RESCISÃO CONTRATUAL:**

9.1 Este contrato poderá ser rescindido nas seguintes hipóteses:


- a) Por acordo mútuo entre as partes, mediante comunicação por escrito;
- b) Por descumprimento de qualquer cláusula contratual, desde que não sanado no prazo de 15 dias;
- c) Por decisão unilateral, mediante aviso prévio de 30 dias, por parte do LOCATÁRIO ou LOCADOR.

9.2 Na hipótese de não cumprimento de quaisquer das obrigações previstas no presente instrumento, poderá a parte prejudicada dar por rescindido o presente instrumento, mediante expressa comunicação neste sentido, podendo a parte infratora responder por eventuais perdas e danos causados, além de multa contratual correspondente ao valor da soma de três mensalidades.

#### **CLÁUSULA 10 - DESCRIÇÃO DA ESTRUTURA FORNECIDA:**

10.1 A locação englobará a utilização do espaço físico do consultório, o uso de instrumentais e objetos necessários ao exercício da odontologia, conforme listados abaixo, todos usados mas em bom estado de conservação:

- I) cadeira odontológica;
- II) Ultrassom;
- III) compressor;
- IV) autoclave;
- V) mocho;





VI) amalgamador;

VII) fotopolimerizador;

VIII) conjunto de sofá dois lugares e duas poltronas retrô na sala de espera, em madeira maciça, com assentos e encosto em palha trançada.

10.2 A locação não disponibilizará funcionários (tais como auxiliar odontológica, estagiário ou secretária), estrutura telefônica ou de internet.

#### **CLÁUSULA 11 - DISPOSIÇÕES GERAIS:**

11.1 Fica expressamente proibido ao LOCATÁRIO sublocar, transferir ou ceder a terceiros, no todo ou em parte, os direitos decorrentes deste contrato, sem a prévia autorização escrita da LOCADORA.

11.2 Este contrato obriga as partes, seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, sendo vedada a sua transferência a terceiros sem consentimento expresso das partes.

11.3 O LOCATÁRIO declara estar ciente e concorda com todas as regras e regulamentos do condomínio em que se localiza o imóvel, comprometendo-se a respeitá-los integralmente.

11.4 As partes, durante o período da locação do consultório, poderão apenas atender seus próprios clientes, em observância aos preceitos do Código de Ética Odontológica.

11.5 Na hipótese de atendimento de pacientes da outra parte, em caso extraordinário de emergência ou mediante pedido expresso por escrito desta, as partes concordarão conjuntamente o valor devido pela prestação do serviço, bem como a porcentagem a ser destinada a cada uma das partes.

#### **CLÁUSULA 12 - FORO:**

12.1 Fica eleito o foro da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, como competente para dirimir quaisquer questões decorrentes deste contrato, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justas e acordadas, as partes assinam o presente contrato em duas vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas, para que produza seus efeitos jurídicos.

Rio de Janeiro, 28 de junho de 2023.

*Márcia Regina Almeida de Mami*

LOCADORA

*HN*



Eduardo Xavier.

LOCATÁRIO

Testemunhas:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

HN







Secretaria Municipal de Saúde  
Instituto Municipal de Vigilância Sanitária, Vigilância de Zoonoses e de  
Inspeção Agropecuária - IVISA-Rio  
prefeitura.rio@vigilanciasanitaria.rio.rj.gov.br



# LICENCIAMENTO SANITÁRIO

Nº 09/97/120308/2023

LICENÇA SANITÁRIA DE FUNCIONAMENTO

IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA

Inscrição Municipal 3272761

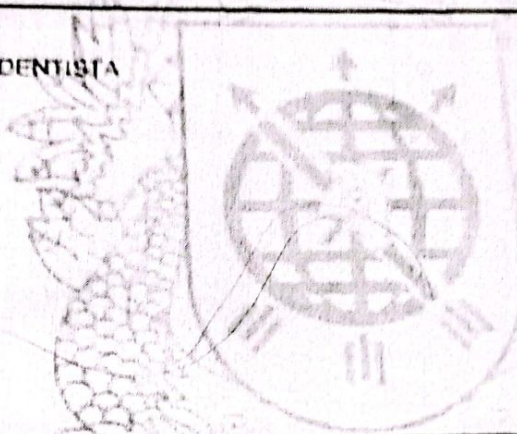
CPF: 598 758 607-00

Razão Social MARTHA REGINA WECK DI MASI

Endereço RUA SENAD DANTAS, 117 SALA 1320 - CENTRO, CEP 20031-911, Rio de Janeiro - RJ

Atividades

229105 - CIRURGIAO DENTISTA



Complexidade: Pequena

Risco: Alto

M²: Até 50 m²

Concessão: 12/05/2023

Vigência: 30/04/2024

Situação: Ativa

## CONDIÇÕES DE FUNCIONAMENTO

A empresa declara atender aos requisitos mínimos exigidos pela legislação sanitária vigente para o exercício das atividades pretendidas.

Protocolo eletrônico nº 09/97/120308/2023

Esta Licença foi concedida de acordo com o art. 6º inciso I do Decreto Rio nº 45.585 de 27 de dezembro de 2018, e terá validade até o dia 30 de abril do exercício seguinte, devendo ser revalidada até o último dia útil do mesmo mês, na forma prevista no art. 8º do referido ato normativo.

Emitido no dia 30/05/2023 às 10:57 (data e hora de Brasília).

Este documento pode ser validado através do site  
<http://sisvisa.rio.rj.gov.br/ValidacaoDocumento> ou através do QRCode