

**CONTRATO DE LOCAÇÃO  
RESIDENCIAL  
Nº 01/2018/12**

**QUADRO RESUMO**

1- LOCADOR: **ELETRÔNICA E PAPELARIA CABRAL LTDA**, pessoa jurídica, CNPJ n. 03.531.817/0001-84, com sede na Rua Bartolomeu de Freitas Lins, nº 521, A, Centro, Paulista/PE, CEP 53.401-350, representada legalmente neste ato por **DARCI CABRAL DE MELO JUNIOR**, inscrito no CPF sob o n. 796.671.394-68 e RG n. 4.309.420 SSP/PE.

2- LOCATÁRIO: **INSTITUTO BRASILEIRO DE DESENVOLVIMENTO DA ADMINISTRAÇÃO HOSPITALAR - IBDAH**, Empresa, CNPJ nº 07.267.476/0001-32, com sede na Rua do Cabral, 45 - Sala 304, Bairro: Nazaré, Cidade: Salvador-BA, CEP 40055-010, neste ato representado legalmente por **JOSÉ ANTÔNIO OLIVEIRA DE ANDRADE SOUSA**, Brasileiro, Médico, CPF 110.362.575-68, RG nº 0107570157 SSP-BA, e **ALFREDO SILVA DOS SANTOS**, Brasileiro, Economista, CPF nº 386.599.647-72, RG nº 12961572-29 SSP-BA.

3- IMÓVEL: Situado na Av Brasil 62 Box 05, Centro, Abreu e Lima - Pernambuco CEP 53.525-790

4- PRAZO

DATA INICIAL: 24 de setembro de 2018.

DATA FINAL: 24 de setembro de 2019.

DATA DE PAGAMENTO: 1º dia de cada mês

5- FINALIDADE DA LOCAÇÃO: COMERCIAL

6- ALUGUEL MENSAL: **R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais)**

Dados Bancários:

Banco Caixa Econômica Federal

Ag: 1582 Recife Antigo C/C: 2076-4 OP: 003

**CLÁUSULA PRIMEIRA** - As partes qualificadas nos itens 1 e 2, independente de sexo, ser pessoa física ou jurídica ou quantidade, serão doravante chamadas de LOCADOR e LOCATÁRIO, pactuam entre si o presente contrato de locação do imóvel descrito e caracterizado no item 03, na conformidade das disposições constantes deste instrumento.

**CLÁUSULA SEGUNDA** - A locação ora avençada terá a duração prevista no item 04, obrigando-se o LOCATÁRIO, desde já e independentemente de qualquer formalidade, notificação ou aviso, devolver o imóvel ao final deste prazo, completamente desocupado de coisas e pessoas e em perfeito estado de conservação e uso, tal como o recebe.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O LOCATÁRIO declara haver vistoriado o imóvel, objeto deste contrato, bem como o edifício/rua e vizinhança em que o mesmo se situa, e conhecer o real estado de conservação dos mesmos, em especial no que se refere ao funcionamento dos equipamentos, instalações elétricas e hidráulicas, pelo que não poderá reclamar futuramente pelo comportamento dos vizinhos, o imóvel locado não serve para o fim contratual a que se destina.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** É responsabilidade do LOCATÁRIO trazer o imóvel locado em boas condições de pintura, higiene e limpeza e todos os aparelhos e pertences em bom estado de conservação e uso.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Benfeitorias necessárias e úteis serão indenizadas pelo LOCADOR, sendo que as benfeitorias úteis dependerão de autorização prévia e expressa do LOCADOR, conforme preceitua o art. 35 da Lei 8245/1991.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Conforme estabelecido no art. 36 da Lei 8245/1991, caso o LOCATÁRIO realize benfeitorias voluptuárias, poderão essas serem levantadas pelo mesmo, desde que sua retirada não afete a estrutura e substância do imóvel.

**PARÁGRAFO QUINTO:** É proibido perfurar azulejos de paredes, piso ou qualquer revestimento, seja esse revestimento de cerâmica, papel de parede, madeira ou pintura texturizada, ou ainda pregar adesivos nos vidros, portas e armários, do imóvel ora locado.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Caso o imóvel disponha de aparelho de ar condicionado, frigobar, ou outros equipamentos deve o LOCATÁRIO manter e devolver ao LOCADOR esses equipamentos em boas condições de uso e funcionamento, sendo responsável por danos que não decorram do desgaste natural.

**PARÁGRAFO SÉTIMO:** Em se tratando de imóvel edificado, e existindo condomínio, fará parte deste contrato o Regulamento do Edifício, de cujo teor o LOCATÁRIO admite ter pleno conhecimento e ao qual se obriga a fielmente cumprir.

**CLÁUSULA TERCEIRA** - O LOCATÁRIO é responsável, a partir do início da locação, pelo aluguel mensal pactuado no item 06 e ainda por todas as despesas e encargos previstos neste contrato, que se obrigada a pagar pontualmente na data base estipulada no item 04, mediante transferência bancária em conta a ser indicada pelo LOCADOR ou mediante outra forma que as partes convencionarem.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O primeiro aluguel deve ser pago no ato da assinatura do contrato e a caução deve ser depositada na conta do locador no valor de R\$ 2.550,00 (dois mil, quinhentos e cinquenta reais).

**CLÁUSULA QUARTA** - O LOCATÁRIO não poderá, sem prévio e expresso consentimento do LOCADOR, instalar no imóvel objeto deste contrato, qualquer máquina ou aparelho cujo funcionamento acarrete sobrecarga na corrente elétrica. Além disso, a instalação de equipamentos na área externa do imóvel, como por exemplo, ar condicionados, obrigatoriamente, necessitam da anuência escrita do condomínio.

**CLÁUSULA QUINTA** - Com exceção das taxas ordinárias para benfeitorias do prédio, todas as demais são de responsabilidade do LOCATÁRIO, a exemplo do IPTU e taxa condominial.

**CLÁUSULA SEXTA** - Obriga-se o LOCATÁRIO em entregar imediatamente ao LOCADOR, toda correspondência dirigida a este e endereçada ao imóvel locado, sob pena de responsabilidade por possíveis danos decorrentes de omissão.

**CLÁUSULA SÉTIMA** - O LOCADOR não responderá, em nenhum caso, por quaisquer danos que venha a sofrer o LOCATÁRIO em razão de derramamento de líquido, água de rompimento de canos, de chuvas, de abertura de torneiras, defeito de esgotos de fossas, incêndio, arrombamentos, roubos, furtos, ou de fortuitos ou de força maior, bem como pela efetivação ou

desligamento dos serviços de fornecimentos de energia elétrica, água, telefone ou qualquer outro tipo de serviço que serão sempre solicitados pelo LOCATÁRIO em seu próprio nome.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO.** É de total responsabilidade do LOCATÁRIO testar as correntes elétricas das tomadas do imóvel objeto deste contrato antes de ligar qualquer aparelho elétrico eletrônico. O LOCADOR não se responsabilizará por qualquer dano advindo de alterações de correntes de 110 ou 220 V

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Ocorrendo infiltração de água ou esgoto do imóvel vizinho a este locado, deverá o LOCATÁRIO, de imediato, tomar as providências cabíveis junto ao provocador do dano, no sentido de sanar o fato.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** No imóvel locado não é permitido depositar materiais inflamáveis, explosivos, sob pena de LOCATÁRIO torna-se responsável pelas perdas e danos que causar.

**CLÁUSULA OITAVA** - Nenhuma intimação dos poderes públicos ou de terceiros será motivo para o LOCATÁRIO abandonar o imóvel locado ou pedir rescisão deste contrato, salvo após prévia vistoria judicial que prove a construção ameaçando ruir, obrigando-se, no entanto, a levar ao conhecimento do LOCADOR ou de seus administradores quaisquer perturbações de terceiros, obrigando-se a encaminhar aos mesmos quaisquer intimações, comunicações ou avisos recebidos, referentes ao imóvel locado principalmente de impostos e taxas, ficando sob sua inteira responsabilidade a perda de descontos ou juros de mora, as multas e outras despesas decorrentes de sua demora.

**CLÁUSULA NONA** - O LOCATÁRIO não poderá sublocar, ceder, promover comodato ou emprestar a terceiros o imóvel locado, no todo ou em parte, exceto por autorização expressa do LOCADOR ou de seus procuradores.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Desejando o LOCADOR vender o imóvel e, não tendo o LOCATÁRIO interesse na compra, seja qual for o motivo e ainda, se o LOCATÁRIO silenciar-se, poderá o LOCADOR anunciar o imóvel e mostrá-lo nos horários previamente acordados. O LOCATÁRIO não poderá impedir o acesso de corretores e propensos compradores e nem tão pouco dificultar a venda, sob pena de restar configurada infração contratual.

**CLÁUSULA DÉCIMA** - Além do aluguel convencionado, é de responsabilidade do LOCATÁRIO o pagamento dos seguintes encargos:

I - As despesas decorrentes de água, luz, esgoto.

II - A taxa condominial extraordinária, que por sua natureza é de responsabilidade do LOCADOR, caso esteja inclusa no boleto de pagamento emitido pelo condomínio, deve o LOCATÁRIO, no mesmo mês que efetivou o pagamento apresentar o comprovante do pagamento desta taxa, para que seja descontado no valor do pagamento de aluguel e demais encargos do imóvel.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** - O LOCATÁRIO, desde já, se obriga a permitir que o LOCADOR ou seus eventuais procuradores examinem ou vistoriem o imóvel locado, sempre que necessário, inclusive na fiscalização e execução de obras e consertos.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** - Na hipótese do LOCATÁRIO abandonar o imóvel, fica o LOCADOR ou seu representante legal autorizado a imitar na sua posse, a fim de evitar a degradação do mesmo. O termo de entrega de chaves será substituído por uma DECLARAÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE, firmado pelo LOCADOR e 02(duas) testemunhas idôneas.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA** - No ato da devolução do imóvel, o LOCATÁRIO deverá apresentar todos os comprovantes de pagamentos, como os recibos de luz, condomínio (se for o caso), taxa de lixo, água e outros encargos incidentes sobre o imóvel. Não estando, entretanto, o mesmo ainda de posse dos talões de cobrança do último mês tomar-se-á por base, para efeito de recebimento, a soma dos talões do mês anterior acrescida de correção monetária do mês

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA** - A devolução física das chaves não significará quitação dos débitos existentes, pois esta quitação só se fará mediante recibo específico.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA** - A parte que tiver interesse em rescindir o presente pacto, deverá fazê-lo mediante notificação com antecedência de 30 dias, cabendo multa contratual no valor de 01 aluguel caso haja descumprimento desse prazo, podendo a multa ser descontada do valor da fiança. Fica garantido os reparos e indenizações que eventualmente tenham sido ocasionados no imóvel.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Haverá rescisão imediata e de pleno direito, independente de notificação judicial ou extrajudicial, nas ocorrências de infração a qualquer cláusula, condição ou obrigação deste contrato ou do Regulamento do Edifício.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - O LOCATÁRIO autoriza a inclusão de seu nome em banco de dados de proteção ao crédito (S.P.C., SERASA, etc), enquanto perdurar a existência de eventual débito decorrente da presente locação.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA** - As partes poderão prorrogar o presente contrato, por prazo e condições que venham a ser definidos entre os interessados, mediante a celebração de termo aditivo.

E por estarem assim justos e contratados assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de teor e forma, na presença das testemunhas abaixo assinadas, para um só fim de direito.

Salvador-BA, 24 de setembro de 2018.

Locatário

Locador

Testemunhas

RG: 1002525662

CPF: 015.429.055-67

RG: 1139102583

CPF: