

CONTRATO N° 09 /2023

**EMENTA: LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL DO IMÓVEL SITUADO NA RUA OURO VERDE DE MINAS, Nº 1.195, JARDIM IV CENTENÁRIO, DISTRITO DE SÃO MATEUS, SÃO PAULO – SP, PARA INSTALAÇÃO DA UNIDADE CER – CENTRO ESPECIALIZADO DE REABILITAÇÃO SÃO MATEUS DA FUNDAÇÃO DO ABC - REDE ASSISTENCIAL DA SUPERVISÃO TÉCNICA DE SAÚDE SÃO MATEUS-SP.**

**LOCADOR: VIMAR5 PARTICIPAÇÕES LTDA**

**LOCATÁRIA: FUNDAÇÃO DO ABC - REDE ASSISTENCIAL DA SUPERVISÃO TÉCNICA DE SAÚDE SÃO MATEUS-SP**

Por este Instrumento de Contrato, as partes de um lado, a **FUNDAÇÃO DO ABC – REDE ASSISTENCIAL DA SUPERVISÃO TÉCNICA DE SAÚDE**, CNPJ/MF nº 57.571.275/0023-08, neste ato representado pelo Diretor Geral, Dr. Hugo Macedo Ferraz e Souza Júnior, brasileiro, casado, médico, portador da CI com R.G. nº 25.125.772-1 e CPF/MF nº 253.532.598-58, doravante denominada **LOCATÁRIA** e, de outro lado a empresa **VIMAR5 PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede na Rua Armindo Guarana, nº 110, apto. 102, Vila Regente Feijó, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.515.999/0001-89, neste ato representada pelo Sr. Sérgio José Cardoso, brasileiro, casado, empresário, portador da CI com RG nº 10.563.697-6-SSP-SP e CPF nº 013.654.848-23, denominado **LOCADOR**, tendo em vista o constante e decidido no Processo nº SMSP 100/2023, referido simplesmente como **PROCESSO**, têm como justo e acordado o que segue:



## CLÁUSULA PRIMEIRA – DA LOCAÇÃO

1 – O LOCADOR, legítimo proprietário do imóvel situado na Rua Ouro Verde de Minas, nº 1.195, Jardim IV Centenário, Distrito de São Mateus, São Paulo - SP, se obriga na pessoa de seu representante legal, a locá-lo livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames, à Fundação do ABC – Rede Assistencial de Supervisão Técnica, para a instalação do Centro Especializado de Reabilitação -CER São Mateus.

2 - A LOCATÁRIA declara para todos os fins e efeitos, receber o imóvel locado no estado de conservação e uso identificado no Relatório de Vistoria do Imóvel, o qual faz parte integrante deste instrumento, comprometendo-se a devolvê-lo no mesmo estado que ora recebeu, independentemente de notificação ou aviso, sob pena de incorrer na multa estipulada na cláusula quinta, item 3.

3 - O ato de desocupação do imóvel locado ou da retomada, deverá ser comunicada por escrito, sob pena de incorrer o LOCADOR ou a LOCATÁRIA pelos valores locativos referentes ao período decorrido até o dia em que o imóvel chegue a efetiva disponibilidade.

4 – Tendo sido efetuada a vistoria e devolução do imóvel as partes tem 30 (trinta) dias para se utilizar da faculdade do arrependimento eficaz, sem o que, qualquer outra requisição ou pedido posterior, não terá validade alguma, visto que consensualmente avençado.

5 – A LOCATÁRIA obriga-se a manter o imóvel locado em perfeito estado de conservação, higiene e limpeza, bem como todas as suas instalações e pertences em perfeito estado de funcionamento e uso, para assim restituir quando findo ou rescindido o presente instrumento.

6 – A LOCATÁRIA poderá introduzir benfeitorias ou modificações no imóvel, vedada a construção de acessões e/ou edículas, salvo mediante prévio e expresso consentimento do LOCADOR, e desde que observadas as exigências das autoridades competentes e a legislação em vigor, arcando com todos os impostos, taxas, contribuições previdenciárias e demais despesas correlatas, devidas pela reforma ou benfeitorias realizadas.

## CLÁUSULA SEGUNDA – PRAZO

1 - O prazo da presente locação é de 12 (doze) meses, iniciando-se em 15 de março de 2023 e findando em 14 de março de 2024, quando deverá ser restituído completamente desocupado e de acordo com a Vistoria efetuada no imóvel, caso a locação não seja prorrogada ou renovada.

2 – A locação poderá ser prorrogada ou renovada, por comum acordo entre as partes, formalizando-se aditamento ao presente contrato, e encontrando-se a locação vigendo por tempo indeterminado, os LOCADORES deverão avisar por escrito a LOCATÁRIA com antecedência de 30 (trinta) dias seu interesse em restituir o imóvel.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DO ALUGUEL E DEMAIS ENCARGOS**

1 - O valor mensal do aluguel é de R\$15.700,00 (quinze mil e setecentos reais), acrescido do IPTU estimado em R\$4.821,51 (quatro mil oitocentos e vinte e um reais e cinquenta e um centavos) totalizando o valor de R\$273.921,51 (duzentos e setenta e três mil novecentos e vinte e um reais e cinquenta e um centavos) para o período de 12 (doze) meses, como também todas as taxas e demais impostos que recaiam ou venham recair sobre o imóvel locado.

1.1 – O Locador isenta a Locatária do pagamento dos dois primeiros meses de locação.

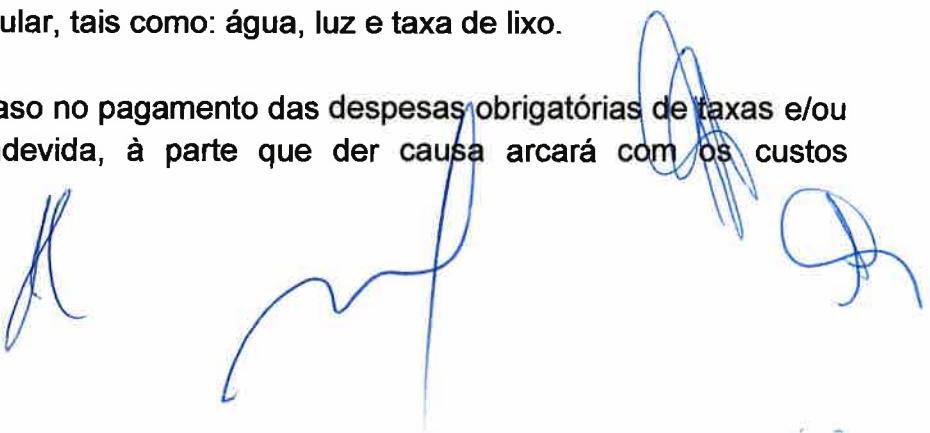
2 - O aluguel será pago pontualmente no dia 10 (dez) de cada mês vencido, mediante depósito ou transferência bancária, tendo como beneficiário o LOCADOR, sendo que qualquer modificação referente ao pagamento, deverá ser comunicado à LOCATÁRIA com antecedência de 10 (dez) dias.

3 – Na eventualidade de atraso no pagamento do aluguel ou encargos convencionados, a LOCATÁRIA arcará com um acréscimo de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel.

3 - O aluguel será reajustado a cada período de 12 (doze) meses, de acordo com o IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, na sua falta, pelo INPC, e na falta deste, por outro índice oficial de preços que, com fidelidade, reflita a inflação ocorrida no período de 12 (doze) meses.

4 – A partir da entrega das chaves, a LOCATÁRIA arcará com os custos referentes ao consumo de seu uso particular, tais como: água, luz e taxa de lixo.

5 – No caso de ocorrer atraso no pagamento das despesas obrigatórias de taxas e/ou impostos por retenção indevida, à parte que der causa arcará com os custos provenientes do atraso.



## CLÁUSULA QUARTA – DO USO E DESTINAÇÃO

1 – O imóvel objeto do presente instrumento é locado para fins não residenciais, destinando-se exclusivamente a instalação do Centro Especializado de Reabilitação - CER São Mateus, da Fundação do ABC – Rede Assistencial de Supervisão Técnica, para desenvolvimento de suas atividades, não sendo permitida, em hipótese alguma, a mudança de uso e destinação, nem a sublocação, empréstimo ou cessão da locação, no todo ou em parte, sem prévio e expresso consentimento do LOCADOR.

2 – O presente Contrato de Locação será rescindido se houver rescisão do Contrato de Gestão 009/2015, formalizado com a Prefeitura de São Paulo -Secretaria Municipal da Saúde. Nessa hipótese, a LOCATÁRIA não ficará sujeita ao pagamento de multa e/ou indenização, seja a que título for.

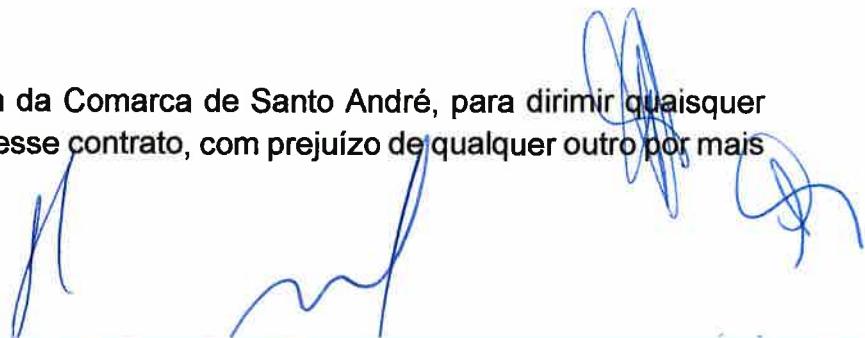
## CLÁUSULA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

1 – A LOCATÁRIA é a única responsável por qualquer acidente ou prejuízo pessoal ou material que venha a sofrer, diretamente ou por terceiros, no uso e gozo do imóvel, quaisquer que sejam as causas, seus pertences, instalações ou aparelhos, inclusive por defeito de mau funcionamento, falta de fornecimento ou demora nas ligações de água, luz, gás, telefones, etc., sem direito a indenização, seja a que título for.

2- É facultado ao LOCADOR, vistoriar ou examinar o imóvel locado sempre que julgar necessário ou conveniente, bem como mostrá-lo a terceiros interessados na compra do mesmo, desde que marcado previamente com a locatária, com prazo suficiente a comunicação com os responsáveis pela unidade.

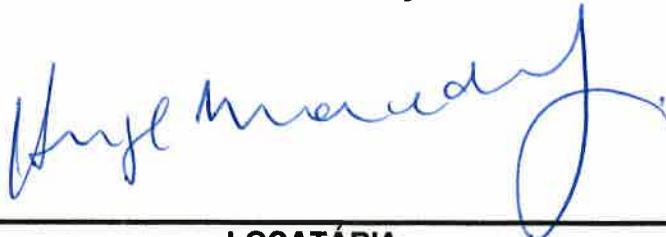
3 – Fica estipulada a multa de 03 (três) vezes o valor do aluguel, a qual incorrerá a parte que infringir quaisquer das cláusulas do presente instrumento, ressalvada a parte inocente a faculdade de considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade, a qual será sempre devida na sua proporcionalidade e quantas vezes se verificar qualquer violação do contrato.

4 – As partes nomeiam o Fórum da Comarca de Santo André, para dirimir quaisquer dúvidas e/ou eventos relativos a esse contrato, com prejuízo de qualquer outro por mais privilegiado que seja.



E por estarem assim certos e ajustados, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma na presença das testemunhas.

Santo André, 15 de março de 2023.



---

LOCATÁRIA

FUNDAÇÃO DO ABC – REDE ASSISTENCIAL DA SUPERVISÃO TÉCNICA DE SAÚDE  
Dr. Hugo Macedo Ferraz e Souza Júnior

  
28º Tabelião de Notas

---

LOCADOR

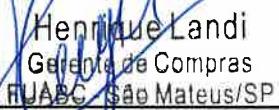
VIMAR5 PARTICIPAÇÕES LTDA  
Sr. Sérgio José Cardoso

  
28º Tabelião de Notas

TESTEMUNHAS:



Fabiana Ballejo Lobato  
RG: 23.349.727-6 SSP/SP  
CPF: 257.870.778-22

  
Henrique Landi  
Gerente de Compras  
FUABC São Mateus/SP