

**CONTRATO Nº. 029/2024**

**EMENTA: LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL DO IMÓVEL (PRÉDIO), SITUADO NA RUA DR. FELICE BUSCAGLIA, Nº. 654 – CIDADE SÃO MATEUS – SÃO PAULO/SP - CEP: 03963-080, PARA INSTALAÇÃO PROVISÓRIA DO PRONTO ATENDIMENTO, UNIDADE DA FUNDAÇÃO DO ABC – CONTRATO DE GESTÃO DE SÃO MATEUS.**

**LOCADOR: CLÁUDIO MARINO.**

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

Por este instrumento de contrato, as partes de um lado, **CLÁUDIO MARINO**, brasileiro, divorciado, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº. 10.663.264 SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob nº. 077.402.628-62, residente e domiciliado nesta Capital de São Paulo, denominado **LOCADOR**, e, de outro lado a **FUNDAÇÃO DO ABC – REDE ASSISTENCIAL DA SUPERVISÃO TÉCNICA DE SAÚDE**, inscrita no CNPJ sob nº. 57.571.275/0023-08, com sede na Rua Bandeira de Aracambi, nº. 704 – Jardim Rodolfo Piriani – São Paulo/SP - CEP: 08310-010, neste ato representado pelo Diretor Geral, **HUGO MACEDO FERRAZ E SOUZA JUNIOR**, brasileiro, casado, médico, portador da cédula de identidade RG nº. 25.125.772 SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob nº. 253.532.598-58, residente e domiciliado nesta Capital de São Paulo, doravante denominada **LOCATÁRIA**, tendo em vista o constante e decidido no **Processo nº 611/23**, 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 Dr. Felice Buscaglia, nº. 654 – Cidade São Mateus – São Paulo/SP - CEP: 03963-080, 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 DA SUPERVISÃO TÉCNICA DE SAÚDE**, para a instalação PROVISÓRIA DO PRONTO ATENDIMENTO DE 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.

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 expreso 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 **60 (sessenta) meses**, iniciando-se em **20 de março de 2024** e findando em **19 de março de 2029**, 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, o **LOCADOR** deverá 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\$ 13.000,00 (treze mil reais)**, acrescido de parcela única do IPTU estimado em **R\$ 8.745,24 (oito mil e setecentos e quarenta e cinco**

**reais e vinte e quatro centavos)** totalizando o valor de **R\$ 164.745,24 (cento e sessenta e quatro mil e setecentos e quarenta e cinco reais e vinte e quatro 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 dentro do período de locação.

2 - O aluguel será pago pontualmente no dia **10 (dez)** de cada mês subsequente a locação do imóvel, se corresponder com a mesma data da entrega de chaves, por via de **depósito e/ou transferência bancária**, 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, bem como os juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, além da atualização monetária por índices aplicáveis a espécie.

3.1 - Se a cobrança for efetuada através de meios extrajudiciais por Advogado e Procurador do **LOCADOR**, incidirá também honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito.

3.2 - Se for necessário à utilização de meios judiciais para a cobrança a **LOCATÁRIA** pagará, além do principal, custas, despesas processuais e sucumbência ao Advogado de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito.

4 - 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.

5 - A partir da entrega das chaves, a **LOCATÁRIA** arcará com os custos referentes ao consumo de seu uso particular, tais como: energia elétrica, água e taxa de lixo.

5.1 - A **LOCATÁRIA** deverá proceder à transferência das contas de consumo de energia elétrica e água, para o seu nome no prazo máximo de 30 (trinta) dias junto às repartições competentes, para que sejam sustadas eventuais supressões nos fornecimentos.

6 - 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 a instalação provisória do **PRONTO ATENDIMENTO DE SÃO MATEUS, UNIDADE DA FUNDAÇÃO DO ABC – REDE ASSISTENCIAL DE SUPERVISÃO TÉCNICA**, para desenvolvimento de suas atividades, não sendo permitida, em hipótese alguma, a sublocação, empréstimo ou cessão da locação, no todo ou em parte, sem prévio e expresso consentimento do **LOCADOR**.

2 - O presente instrumento 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 - DA ADMINISTRADORA DA LOCAÇÃO**

1 - O **LOCADOR** neste ato outorga a **SPADARO & HUNCH ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA – ME (CRECI J-33753)**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº. 33.855.162/0001-60, situada na Rua Elísio Ferreira, nº. 315 – São Mateus – São Paulo/SP (CEP: 03964-010), e ao seu responsável técnico **PEDRO MARCELO SPADARO**, brasileiro, casado, corretor de imóveis (**CRECI-SP-113.380**), portador da cédula de identidade RG nº. 18.766.767-6 SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob nº. 115.645.628-24, com o mesmo endereço comercial acima descrito, os mais amplos poderes para locar e administrar o imóvel objeto do presente contrato, podendo convencionar preços e reajustes dos aluguéis, requerer e assinar o que for de direito e de interesse na administração do imóvel, receber e dar quitação de qualquer espécie ou natureza, promover cobranças e protestos, e inclusive contratar Advogado para ingressar com ações judiciais competente, se houver necessidade, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento deste mandato.

#### **CLÁUSULA SEXTA – 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 - A **LOCATÁRIA** se obriga a pagar seguro contra os riscos de incêndio e danos do imóvel locado, ficando igualmente obrigada ao pagamento do prêmio, indicando o nome do **LOCADOR** como beneficiário. A **LOCATÁRIA** fica também responsável pela modificação da taxa do referido seguro, em virtude da ocupação que vier a ser dada ao imóvel. Os pagamentos deverão ser feitos pela **LOCATÁRIA**, sob pena de caracterização de infração contratual.





3 - 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.

4 - 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.

5 - As partes nomeiam o Fórum da situação do imóvel, para dirimir quaisquer dúvidas e/ou eventos relativos a esse instrumento, com prejuízo de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

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

São Paulo/SP, 14 de março de 2024.



*[Handwritten signature]*

**LOCATÁRIA: FUNDAÇÃO DO ABC – REDE ASSISTENCIAL DA SUPERVISÃO  
TÉCNICA DE SAÚDE**



*[Handwritten signature]*

**LOCADOR: CLAUDIO MARINO**

**TESTEMUNHAS:**

1ª. Nome: *[Handwritten signature]*  
RG: 10 663 266. 8  
CPF: 013 738 228.64

2ª. Nome: \_\_\_\_\_  
RG: \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_