

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL  
COMERCIAL QUE ENTRE SI CELEBRAM  
ROBERTO FERRARI CARRATI E FENIX DO  
BRASIL SAÚDE**

**LOCADOR:** ROBERTO FERRARI CARRATI, portador da cédula de identidade RG nº 035685047-15, residente e domiciliado à Rua Maria D'Angelo Magliano, 159, bloco 15, apto 202, Nova Friburgo/RJ, CEP 28.620-070.

**LOCATÁRIO:** FENIX DO BRASIL SAÚDE – GESTÃO E DESENVOLVIMENTO DE POLÍTICAS PÚBLICAS DE SAÚDE, inscrita no CNPJ sob o nº 64.029.101/0005-00, com filial na Av. Pastor Martin Luther King Jr, nº 126, bloco 9, sala 1318, Del Castilho, Rio de Janeiro/RJ, CEP 20.765-000, representada neste ato por sua Diretora Executiva, Sra. Eliana Donizete Giroto Silva, portadora da cédula de identidade nº 13.889.606-9 e inscrita no CPF sob o nº 076.121.298-17, têm entre si como justo e contratado o que segue:

**CLAUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA LOCAÇÃO**

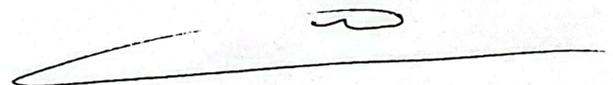
**1.1.** O objeto do presente contrato de locação é o imóvel situado na avenida Presidente Kennedy, nº 207, Centro, São Gonçalo/RJ, CEP 24445-000, no exato estado do termo de vistoria.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO**

**2.1.** O prazo de vigência do presente Contrato de Locação é de 12 (doze) meses, iniciando-se em 02/05/2022, com término em 02/05/2023, renováveis automaticamente por mais 12 meses, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ficando o locatário isento de multas caso interrompa o contrato 12 (doze) meses após a assinatura do mesmo.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO, DA FORMA E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

**3.1.** O valor mensal do aluguel é de R\$ 5.200,00 (cinco mil e duzentos reais), dos quais, considerando a necessidade de obras no imóvel, conforme o constante da Clausula Sexta do presente instrumento, e após as tratativas, acordaram as partes que nos 12 (doze) primeiros meses, serão descontados mensalmente o montante de R\$3.000,00 (três mil reais) destinados à realização de obras e manutenções necessárias no prédio, devendo o locatário apresentar a cada 03 meses relatório completo das obras e manutenção realizadas, observando-se, ainda, as disposições constantes da Cláusula Sexta do presente contrato.



**3.2.** Considerando o teor da cláusula 3.1, o valor de R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais) correspondente aos 12 (doze) primeiros meses, deverá ser pago até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido, por meio de Transferência/Depósito Bancário (Bradesco – Agência 3260 – Conta Corrente 4480-6).

**3.3.** O valor do aluguel será reajustado anualmente, pelo índice IGPM, reajustamento este sempre incidente e calculado sobre o último aluguel pago no último mês do ano anterior. Sendo extinto tal índice, será utilizado, sucessivamente, o IPCA.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DAS TAXAS E TRIBUTOS**

**4.1.** Todas as taxas e tributos incidentes sobre o imóvel, bem como despesas ordinárias e quaisquer outras despesas que recaírem sobre o imóvel, serão de responsabilidade do Locatário, o qual arcará também com as despesas provenientes de sua utilização, tais como ligação e consumo de luz, força, água e gás que serão pagas diretamente às empresas concessionárias dos referidos serviços, que serão devidos a partir desta data independentemente da troca de titularidade.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DA MULTA E DOS JUROS DE MORA**

**5.1.** Em caso de mora no pagamento do aluguel, o valor será corrigido pelo IGP-M até o dia do efetivo pagamento e acrescido da multa moratória de 10% (dez por cento) e dos juros de 1% (um por cento) ao mês e ensejará a sua cobrança através de advogado. Ficam desde já, fixados os honorários advocatícios em 10% (dez por cento), se amigável a cobrança, e de 20% (vinte por cento), se judicial.

#### **CLAUSULA SEXTA – DA CONSERVAÇÃO, REFORMAS E BENFEITORIAS NECESSÁRIAS**

**6.1.** Ao LOCATÁRIO recai a responsabilidade por zelar pela conservação, limpeza do imóvel, segurança, e considerando-se a atual necessidade de obras e manutenções no imóvel, cabe ao LOCATÁRIO efetuar as reformas necessárias, sendo que os gastos e pagamentos decorrentes dela serão descontados do valor original do aluguel nos 12 (doze) primeiros meses, conforme previsto pela Cláusula Terceira (3.1) do presente contrato, devendo o LOCATÁRIO apresentar a cada três meses relatório das obras e manutenções realizadas no imóvel.

**6.2.** Ressalvadas as reformas necessárias para a manutenção do prédio, previstas no item anterior, às quais desde já são autorizadas, e serão incorporadas ao imóvel, o LOCATÁRIO não poderá realizar obras que alterem ou modifiquem a estrutura do imóvel locado, sem prévia autorização por escrito do LOCADOR.



**6.3.** O LOCATÁRIO está obrigado a devolver o imóvel em perfeitas condições de limpeza, conservação e pintura, quando finda ou rescindida esta avença.

**6.4.** Cabe ao Locatário verificar a voltagem e a capacidade de instalação elétrica existente no imóvel, sendo de sua exclusiva responsabilidade pelos danos e prejuízos que venham a ser causados em seus equipamentos elétrico-eletrônico por inadequação à voltagem e/ou capacidade instalada. Qualquer alteração da voltagem deverá de imediato ser comunicada ao LOCADOR, por escrito. Ao final da locação, antes de fazer a entrega das chaves, o LOCATÁRIO deverá proceder a mudança para a voltagem original.

**PARAGRAFO ÚNICO:** O LOCATÁRIO declara receber o imóvel em boas condições de funcionamento no andar inferior, mas com vários problemas nos pavimentos superiores, que possuem necessidade de realização de obras e manutenção, inclusive com problemas na área onde se localizam as caixas d'água, autorizando-se, desde já, que o valor a ser abatido do valor do aluguel, conforme "item 3.1" do presente contrato, seja utilizado para a realização da reforma necessária e manutenção desta parte do imóvel.

#### **CLAUSULA SÉTIMA: DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL**

**7.1.** O LOCATÁRIO declara que o imóvel ora locado destina-se única e exclusivamente para o uso do Serviço de Atendimento Domiciliar (SAD).

#### **CLAUSULA OITAVA: DOS SINISTROS**

**8.1.** No caso de sinistro do prédio, parcial ou total, que impossibilite a habitação do imóvel locado, o presente contrato estará rescindido, independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial.

**8.2.** No caso de incêndio parcial, obrigando obras de reconstrução, o presente contrato terá suspensa a sua vigência, sendo devolvido ao LOCATÁRIO após a reconstrução, que ficará prorrogado pelo mesmo tempo de duração das obras de reconstrução.

#### **CLAUSULA NONA – DA SUBLOCAÇÃO**

**9.1.** É vedado ao LOCATÁRIO sublocar, transferir ou ceder o imóvel, sendo nulo de pleno direito qualquer ato praticado com este fim sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

#### **CLAUSULA DÉCIMA – DA DESAPROPRIAÇÃO**

**10.1.** Em caso de desapropriação total ou parcial do imóvel locado, ficará rescindido de pleno direito o presente contrato de locação, independente de quaisquer indenizações de ambas as partes ou contratantes.



## CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA GARANTIA

**CAUÇÃO – O locador não vê necessidade de caução.**

**11.1.** A ausência de caução não impede a devida ação de cobrança e despejo cabível ao inadimplemento.

## CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

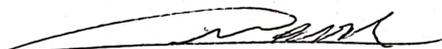
**12.1.** No caso de alienação do imóvel, o LOCATÁRIO terá direito de preferência, e se não se utilizar dessa prerrogativa formalmente, o LOCADOR poderá dispor livremente do imóvel.

## CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO

**13.1.** As partes elegem o Foro da Comarca de São Gonçalo - RJ, para dirimir eventuais dúvidas e controvérsias oriundas do presente contrato, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por assim estarem justos e contratados, mandaram extrair o presente instrumento em 03 (três) vias, para um só efeito, assinando-as, juntamente com as testemunhas, a todos presentes.

São Gonçalo/RJ, 02 de maio de 2022.



ROBERTO FERRARI CARRATI  
LOCADOR

\_\_\_\_\_  
FENIX DO BRASIL SAÚDE  
GESTÃO E DESENVOLV. DE POL. PUB. DE SAÚDE  
LOCATÁRIO

TESTEMUNHA 1, \_\_\_\_\_

TESTEMUNHA 2, \_\_\_\_\_