

# CONTRATO DE LOCAÇÃO “FINS NÃO RESIDENCIAIS”

Pelo presente Contrato Particular de Locação para Fins não-residenciais, as partes abaixo qualificadas, tem justo e contratado, na melhor forma de direito, a locação do imóvel abaixo descrito, que se regerá pelas cláusulas e condições:

## das partes

**Locadora: MLN Administração de Imóveis Próprios Ltda - EPP**, empresa devidamente inscrita no C.N.P.J./M.F. sob no. 10.853.907/0001-57 e com endereço na R. Dona Maninha Borges de Siqueira, 117 – Mogi das Cruzes/S.P. – cep 08790-900 , neste ato representada por sua sócia, Dra. Mara Fátima Urbano Nagib;

**Locatário: Instituto Nacional de Tecnologia e Saúde – INTS**, empresa devidamente inscrita no C.N.P.J./M.F. no. 11.344.038/0001-06, com sede na Av. Professor Magalhães Neto, 1856 – Edifício TK Tower – Sala 806 – Pituba – Salvador/BA – cep 41.810-012.

## do objeto

O objeto da locação aqui firmada é o imóvel situado na R. Vereador João Fernandes da Silva, 345 – Itaquaquetuba – Sala 22, com 101,61m<sup>2</sup>.

## do prazo

O prazo do presente contrato será de 12 (doze) meses, iniciando-se em 20.06.22 e findando-se em 19.06.23, data em que o **Locatário** se obriga a restituir o imóvel completamente desocupado e em perfeito estado de conservação e limpeza, independentemente de qualquer notificação ou aviso judicial ou extrajudicial, salvo se ocorrer expressa anuência por escrito da **Locadora**, na prorrogação do prazo contratual.

Este Contrato estará integralmente condicionado à vigência do Contrato de Gestão nº 002/2022 – SEMSA firmado com o Município de Itaquaquetuba-SP, devendo durar somente enquanto este último viger.

Esta página é parte integrante e indissociável do Contrato de Locação “Fins Não-Residenciais”, celebrado em 20.06.22, entre MLN Administração de Imóveis Próprios Ltda - EPP e Instituto Nacional de Tecnologia e Saúde - INTS.

## do valor, vencimento, forma e local do pagamento do locativo

O aluguel fixado de comum acordo pelas partes contratantes e nos termos da legislação vigente é de R\$ 3.050,00 (*três mil e cinquenta reais*) mensais, que o **Locatário** se compromete a pagar através de TED bancária na seguinte conta-corrente:

Banco do Brasil (001);  
Agência V. Oliveira (3568-8); C/C 12.605-5;  
Favorecida: Andari e Nagib – Sociedade de Advogados;  
CNPJ (PIX) 05.515.803/0001-00,

valendo o recibo de transferência como comprovante de pagamento, desde que o numerário respectivo esteja disponível em aludida conta-corrente, pontualmente até o dia 20 (vinte) de cada mês, vencendo-se o primeiro aluguel em 20.07.22 e assim sucessivamente.

Parágrafo Primeiro.- na hipótese de haver retenção de imposto de renda na fonte (IRRF), o **Locatário** obrigatoriamente deverá apresentar o DARF referente ao recolhimento do mencionado imposto devidamente quitado, no ato do pagamento do aluguel do mês subsequente, sob pena de infringir cláusula contratual.

## do reajuste

O valor acima ajustado será reajustado na menor periodicidade permitida para contratos de natureza não-residencial, de acordo com o índice do IGP (FGV).

## da multa moratória

Fica estipulada, a multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel e seus encargos em aberto, desde que o **Locatário** não efetue o pagamento no prazo supra citado, sem prejuízo do despejo e sua cobrança judicial.

## dos juros

Em caso de mora do **Locatário**, no pagamento do aluguel e demais encargos, à importância devida serão acrescidos juros de 1% (hum por cento) ao mes, mais correção monetária, sempre sem prejuízo da multa de 10% (dez por cento).

Esta página é parte integrante e indissociável do Contrato de Locação “Fins Não-Residenciais”, celebrado em 20.06.22, entre MLN Administração de Imóveis Próprios Ltda - EPP e Instituto Nacional de Tecnologia e Saúde - INTS.

## dos outros pagamentos

Obriga-se o **Locatário** além do pagamento do aluguel, a satisfazer ao pagamento, por sua conta exclusiva, as despesas condominiais, além das despesas do consumo de água e luz, etc, bem como de todos os tributos (impostos, taxas e contribuições) municipais, estaduais e/ou federais, que recaem ou venham a recair sobre o imóvel locado, ou sobre a via pública onde o mesmo se situa.

## das obrigações da Locatária

O **Locatário** declara ter procedido a uma vistoria no imóvel, o qual se encontra em bom estado de conservação e limpeza, consante laudo de vistoria realizado, o qual será assinado pelas partes no ato de entrega das chaves e que é parte integrante deste, obrigando-se:

a) a manter o objeto da locação no mais perfeito estado de conservação e limpeza, para assim o restituir à **Locadora**, quando finda ou rescindida a locação, correndo por conta exclusiva do **Locatário** as despesas necessárias para esse fim.

a1) Caso o imóvel, por ocasião de sua desocupação, não se encontre nas condições de entrada, o **Locatário** terá que promover a sua imediata reparação, respondendo pelo valor dos consertos e aluguéis até a entrega definitiva do imóvel.

a2) Não cumprida essa obrigação de reparar, serão os serviços executados pela **Locadora**, cobrando-se o valor dispendido, pelo meio apropriado. Para a fixação do valor dos danos, bastarão dois orçamentos de profissionais idôneos, que apontarão os defeitos na vistoria de entrega.

a3) Não sendo o imóvel reposto nas condições apontadas na entrada, persistirá a responsabilidade por aluguéis e encargos do **Locatário**, ainda que restituídas provisoriamente as chaves do imóvel, até a conclusão dos reparos, ocasião em que a entrega se tornará final e definitiva.

b) a não transferir este contrato, não sublocar, nem ceder ou emprestar sob qualquer pretexto e de igual forma a alterar a destinação da locação, salvo se houver expressa concordância da **Locadora**.

c) encaminhar tempestivamente à **Locadora** todas as notificações, avisos, intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel, sob pena de responder pelas multas, correção monetária e penalidades do atraso no pagamento ou satisfação do cumprimento das determinações fixadas por aqueles poderes.

d) no caso de qualquer obra, reforma ou adaptação, devidamente autorizada pela **Locadora**, repor, por ocasião da entrega efetiva das chaves, o imóvel locado em seu estado primitivo, desde que não tenha sido convencionado de outra forma.

e) facultar à **Locadora**, ou seu representante legal, examinar ou vistoriar o imóvel sempre que for para tanto solicitado, bem como no caso do imóvel ser colocado à venda, ressalvado o direito de preferência do **Locatário**, permitir que os interessados o visite, em horário previamente combinado.

f) a satisfazer à sua custa, sem direito a nenhuma indenização, a todas as intimações e exigências dos poderes públicos a que der causa e que digam respeito ao imóvel ou à via em que se situa.

g) contratar seguro contra Incêndio, Vendaval e Danos Elétricos, inclusive, para eventual reconstrução do prédio, e apresentar a respectiva apólice num prazo não superior a 30 (trinta) dias contados da assinatura deste.

## das infrações

A infração das obrigações aqui consignadas, sem prejuízo de qualquer outra prevista em lei, por parte do **Locatário**, é considerada como de natureza grave, acarretando a rescisão contratual, propiciando a ação de despejo e obrigatoriamente na imediata satisfação dos consectuários contratuais e legais, respondendo o **Locatário** pelos honorários advocatícios devidos ao patrono da **Locadora**, ora fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor devido, os quais poderão ser reduzidos para 10% (dez por cento) caso a liquidação da pendência se dê de forma extrajudicial.

## da desapropriação

Caso o objeto da locação venha a ser desapropriado pelos poderes públicos, ficará o presente contrato rescindido, bem como a **Locadora** exonerada de toda e qualquer responsabilidade.

## das benfeitorias

Toda e qualquer benfeitoria, devidamente autorizada pela **Locadora**, ainda que, útil ou necessária, ficará automaticamente incorporada ao imóvel, não podendo a **Locatária** pretender qualquer indenização ou ressarcimento, bem como arguir direito de retenção pelas mesmas.

## dos fins da locação

O imóvel ora locado, destina-se exclusivamente para *fins Não-Residenciais* do **Locatário**.

## da multa pela rescisão

A **Locadora** e o **Locatário** obrigam-se a respeitar o presente contrato em todas as suas cláusulas e condições, incorrendo a parte que infringir qualquer disposição legal ou contratual na multa de 03 (tres) aluguéis vigentes à época da infração, que será sempre paga integralmente, qualquer que seja o tempo contratual decorrido, inclusive se verificada a prorrogação da vigência da locação. O pagamento da multa não obsta a rescisão do contrato pela parte inocente, caso lhe convenha.

O presente Contrato poderá ser rescindido de pleno direito, em caso de rescisão do Contrato de Gestão nº 002/2022 – SEMSA firmado com o Município de Itaquaquecetuba-SP, mediante o envio de notificação extrajudicial, apenas para formalização, sem qualquer indenização cabível, como também poderá ser rescindido, por quaisquer das partes, a qualquer tempo, mediante envio de notificação com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sem que lhe caiba qualquer indenização, porém sem prejuízo do pagamento proporcional da locação.

## da garantia

O **Locatário** dá neste ato, em caução à Locadora, o Título de Capitalização no valor nominal de R\$ 9.150,00 (nove mil, cento e conquenta reais), subscrito pela Porto Seguro, representado pela proposta/formulário nº. 5297183-00. Ao término do prazo da vigência do título, autorizo a Seguradora, a reaplicar o valor do resgate, dando origem a um novo Título com as mesmas Condições Gerais inicialmente adquiridas, sendo que este permanecerá como caução à locação supra referida até a efetiva desocupação do imóvel e entrega das chaves. O Locatário se responsabiliza em comunicar qualquer alteração cadastral ou então se manifestar contrariamente à reaplicação do título, com no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência da data de vencimento do título.

Ao término do prazo de locação, desde que cumpridas pelo Locatário, a todas as obrigações decorrentes deste contrato, inclusive, a decocupação do imóvel e a entrega das chaves sem a existência de qualquer débito, será liberado junto à Porto Seguro a caução do título, apresentado.

Esta página é parte integrante e indissociável do Contrato de Locação “Fins Não-Residenciais”, celebrado em 20.06.22, entre MLN Administração de Imóveis Próprios Ltda - EPP e Instituto Nacional de Tecnologia e Saúde - INTS.

Para tanto deverá ser apresentado documento rescisório da locação firmado pela Locadora e Locatário, com o reconhecimento de firma das assinaturas, bem como outros documentos requeridos pela Sociedade de Capitalização.

Se o **Locatário**, não observar quaisquer das cláusulas do presente contrato, fica, desde já, a Locadora autorizada a resgatar o título caucionado a qualquer momento, mesmo antes do prazo final de capitalização, inclusive com a correção devida, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, a fim de que o valor do resgate quite eventual importância que lhe seja devida em razão de débitos oriundos deste contrato, respeitando os termos descritos nas condições gerais do título de capitalização. Se por acaso o **Locatário** contestar o valor apresentado e ajuizar a competente ação cautelar de prestação de contas, correção por conta do mesmo todas as despesas consequentes, inclusive custas e honorários advocatícios.

### das disposições gerais

Correrão por conta do **Locatário** todas as despesas deste contrato, tais como reconhecimentos de firmas, registro junto ao cartório de títulos e documento e de imóveis, etc.

Nas ações do despejo, consignação em pagamento, acessórios da locação, revisional de aluguel e renovatória de locação, fica desde já a **Locadora** autorizada a proceder a citação, intimação ou notificação nos termos e forma do Inciso IV do artigo 58 da Lei nº 8.245/91.

O **Locatário** durante o período que permanecer no imóvel locado, sob pena de cometer infração contratual, com a consequente rescisão deste contrato, obriga-se a tomar as providências cabíveis junto as concessionárias de serviço público de água e luz, afim de transferir para seu nome as contas de consumo, devendo exibir, por ocasião do pagamento do segundo aluguel que se vencer, as contas já emitidas em seu nome, não respondendo a **Locadora** pela falta ou falha desses serviços públicos.

Fica expressamente vedada a utilização das paredes do imóvel para inserção de qualquer tipo de propaganda ou letreiros de qualquer espécie, em qualquer parte do imóvel, devendo ser as mesmas feitas em placas removíveis, sob pena de infração contratual, nos limites do quanto já aprovado pelas partes.

O presente contrato obriga as partes contratantes, bem como seus herdeiros e/ou sucessores na forma da lei.

O **Locatário** se encarregará de obter por sua conta e risco, todas as licenças de funcionamento do seu ramo de negócio, junto a quem de direito, ficando sob sua exclusiva responsabilidade as atividades que desenvolver no imóvel locado.

As partes, neste ato, convencionam que no caso de não pagamento da conta de consumo de água pelo **Locatário**, junto a quem de direito, na época de seus respectivos vencimentos, ficará a **Locadora** autorizada a solicitar junto a este o corte do fornecimento da água, autorizando o **Locatário** que quem de direito execute o corte do referido fornecimento.

Em caso de insolvência do **Locatário**, deverá a **Locadora** ser comunicada, de imediato, do fato, sob pena de rescisão do presente contrato e demais cominações aqui previstas, inclusive, com responsabilização pelos prejuízos que a omissão vier a ocasionar.

O pagamento da multa contratual não isentará o **Locatário** da obrigação de ressarcimento quanto aos danos eventualmente causados no imóvel, ou retorná-lo ao seu estado original.

## do foro

As partes contratantes elegem o foro central da Comarca de Itaquaquecetuba, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja ou se torne.

E por estarem assim justos contratados, assinam o presente emitido em 2 (duas) vias de igual teor, em 7 (sete) laudas impressas somente em seu anverso, que vão devidamente rubricadas, para um só efeito de direito, na presença de 2 (duas) testemunhas.

Mogi das Cruzes, 15 de junho de 2022

Locadora:

Assinado eletronicamente por:  
MARA FÁTIMA URBANO NAGIB  
CPF: 029.861.558-47  
Data: 15/06/2022 11:12:40 -03:00

**MLN Administração de Imóveis Próprios Ltda - EPP**

Locatário:

Assinado digitalmente por:  
ARMANDO SIQUEIRA AGUIAR  
CPF: 180.067.362-00  
Data: 15/06/2022 10:52:58 -03:00

**Instituto Nacional de Tecnologia e Saúde – INTS**

das testemunhas: 1.-

Assinado eletronicamente por:  
Alexandre Marinho  
CPF: 289.553.209-60  
Data: 15/06/2022 10:45:25 -03:00

2.-

Assinado eletronicamente por:  
Edson Prado  
CPF: 078.443.848-08  
Data: 15/06/2022 13:46:43 -03:00

Esta página é parte integrante e indissociável do Contrato de Locação “Fins Não-Residenciais”, celebrado em 20.06.22, entre MLN Administração de Imóveis Próprios Ltda - EPP e Instituto Nacional de Tecnologia e Saúde - INTS.



# MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: XLML6-A6483-49NNP-8QXBL

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ Alexandre Marinho (CPF 285.553.208-60) em 15/06/2022 10:45 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
201.216.91.55	Lat: -23,478967      Long: -46,352882
	Precisão: 5268 (metros)
Autenticação	diretoriaadm.bertioga@ints.org.br (Verificado)
Login	
kaYaXqjuXJI2gKIEe76KT45d74t5+YauFAGDCBJJ2rA=	
SHA-256	

- ✓ ARMANDO SIQUEIRA AGUIAR (CPF 180.067.362-00) em 15/06/2022 10:52
- ✓ MARA FÁTIMA URBANO NAGIB (CPF 029.861.558-47) em 15/06/2022 11:12 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
179.154.207.48	Não disponível
Autenticação	
nagib.mara@gmail.com	
Email verificado	
j7GaHyewRX6L0Wogj9cPVUA5MZoitEju2T6WrdEQZnQ=	
SHA-256	

✓ Edson Prado (CPF 078.443.848-08) em 15/06/2022 13:46 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização	
187.57.246.139	Lat: -23,437481	Long: -46,336084
	Precisão: 916 (metros)	
Autenticação		
edsonnj@hotmail.com		
Email verificado		
j5bM+s9RI7JM0Hsfp4TqZHxwIX/rvEAYShyfsPBq+uY=		
SHA-256		

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://mundo.easydocmd.com.br/validate/XLML6-A6483-49NNP-8QXBL>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://mundo.easydocmd.com.br/validate>