

**LOCADOR(A)(ES):** JUSTIN ANTHONY MCPHERSON, Australiano, Casado, maior, RNE nº.: V838679-J, CPF nº 017.260.654-30 e sua cônjuge VALDICLEIDE CICERA DOS SANTOS MCPHERSON, Brasileira, Casada, maior, RG nº 3133258-7 e CPF nº 077.720.794-00, doravante denominados **PROPRIETÁRIO/A(S)**, ora representado/a(s), por procuração, pela sua bastante procuradora **VENTURA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA-ME**, inscrita sob o CNPJ nº 10.681.160/0001-05, situada na Av. Gov. Carlos de Lima Cavalcante, nº 1515 (fundos), Casa Caiada, Olinda/PE – Cep.: 53130-545, neste ato representada por seus sócios diretores **ANTONIO VENTURA DE GÓIS**, brasileiro, casado, empresário, CPF nº 065.109.224-87, **BARTOLOMEU VENTURA TORRES**, brasileiro, casado, corretor de imóveis, CPF nº 041.993.599-15, **JOSEBIO ALVES VENTURA**, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, CPF nº 578.602.624-87, **MARCIO ROBERTO TORRES VENTURA**, brasileiro, casado, engenheiro, CPF nº 031.057.594-09.

**LOCATÁRIO/A(S):** HOSPITAL DO TRICENTENÁRIO, inscrito(a) sob o CNPJ nº 10.583.920/0001-33, com endereço da sede social na Rua Farias Neves Sobrinho, nº 232, Bairro Novo, Olinda/PE – Cep.: 53.120-420, representada pela seu Procurador exercendo a função de Diretor e Administrador Sr. **GIL MENDONÇA BRASILEIRO**, portador da Identidade nº 1.006.466 SDS/PE, CPF nº 122.850.644-20 e CNH nº 02772793025 Detran/PE – emissão: 12/03/2018.

**FIADOR/A(ES)** – E, como co-obrigado(s), solidariamente responsável(is) com o/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)**, na expressa e irrevogável condição de **FIADOR/A(ES)** e principal(is) pagador/a(es) o/a(s) **GIL MENDONÇA BRASILEIRO**, brasileiro(a), casado(a), dentista, natural de Recife/PE, data de nascimento: 18/03/1953, portador(a) da cédula de identidade nº: 1.006.466 SDS/PE, inscrita(a) no CPF nº: 122.850.644-20 e CNH nº 02772793025 Detran/PE – emissão: 12/03/2018 e o/a **LUCIA DE FATIMA SANTOS**, brasileira, casada, portador(a) da cédula de identidade nº: 4.480.523 SSP/PE, inscrita(a) no CPF nº: 858.116.104-91 e CNH nº 01191839902 Detran/PE – emissão: 08/01/2020, ambos residentes e domiciliados à Rua Carlos Pessoa Monteiro, nº 197, Apt. 102, Edf. Charles Chaplin, Casa Caiada, Olinda/PE – Cep.: 53.130-350. Contatos: (81) 99971-0194 / e-mail: [gilbrasileiro@hotmail.com](mailto:gilbrasileiro@hotmail.com).

**OBJETO E FINALIDADE:** - O imóvel objeto desta locação é o/a **Casa nº 163, localizada à Rua Farias Neves Sobrinho, Bairro Novo, Olinda/PE – Cep.: 53.120-420.**, o qual o/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)** obriga(m)-se a usar exclusivamente para fins **COMERCIAIS** com a atividade econômica principal de Atendimento em pronto-socorro e unidades hospitalares para atendimento a urgência, além das atividades econômicas secundárias descritas no CNPJ do/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)**.

**PRAZO:** - O prazo desta locação é de **48 (quarenta e oito) meses**, com início do prazo em **17 de Outubro de 2020** e término do prazo em **16 de Outubro de 2024**.

**VALOR DA LOCAÇÃO E LOCAL DE PAGAMENTO** - O valor mensal da Locação, livremente ajustado pelas partes, é de **R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)**, exigível no dia **17 (dezesete) de cada mês**; vencendo-se o primeiro aluguel em **17 de Novembro de 2020** o qual será pago pelo/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)** diretamente à **VENTURA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, estabelecida no endereço do seu conhecimento.

Os valores da Locação seguintes, o/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)** obriga(m)-se a pagar a **VENTURA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, porém, através da Rede Bancária da Compensação Integrada, utilizando-se de boletos especiais (sujeito a encargo e tarifa bancária cobrado pela instituição financeira, atualmente no valor de R\$ 5,00, podendo sofrer alteração pela mesma), que deverão solicitar formalmente a emissão, periodicamente, ao escritório da **VENTURA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do respectivo vencimento e, havendo alteração do valor desta tarifa bancária de emissão dos boletos, no decorrer da locação, será automaticamente repassadas o/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)**. Poderá(ão), também, realizar o pagamento da Locação através de **Depósito Bancário Identificado; Transferências Eletrônicas (TED/DOC/TEV)** em Conta Corrente desta Administradora – Banco 104 (Caixa Econômica Federal) – Agência: 0917 – Operação: 003 (Pessoa Jurídica) – Conta Corrente: 876-1, com o envio obrigatório do comprovante do pagamento por e-mail; salvo se houver disposição contrária, neste contrato, indicando-lhe(s) local e condições diferentes para o pagamento.

**REAJUSTES DO ALUGUEL:** - Para o primeiro período da locação, o valor ajustado do aluguel é de **R\$ 5.000,00** (cinco mil reais), reajustável automaticamente, após cada menor período admitido por lei, que até a assinatura deste instrumento é de **12 (doze) meses**, tomando-se como base para cálculo a variação positiva do IGPM/FGV - Índice Geral de Preços do Mercado da Fundação Getúlio Vargas ou, na sua falta, a positiva do IPC/FGV - Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Getúlio Vargas, ou ainda por acordo entre as partes, para reconduzir o aluguel ao justo valor de mercado.

**MULTA CONVENCIONAL:** - Para os fins previstos na **CLÁUSULA 13**, fica acordado e aceita pelas partes **LOCADOR(A)(ES)** e **LOCATÁRIO(A(S))** a **MULTA CONTRATUAL** correspondente ao valor de **03 (três) vezes** o valor da Locação, vigente à época da ocorrência da efetiva Rescisão deste Contrato de Locação, **proporcional ao período do término de cumprimento do mesmo**, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada, passível de cobrança, sem prejuízo das obrigações vencidas e a vencerem, custas processuais, honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa e a indenização de perdas e danos que se apurarem, **com pagamento à vista do valor da multa**.

**JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA:** - O/A(S) **LOCATÁRIO(A(S))** compromete(m)-se a pagar pontualmente o valor da Locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado neste Instrumento, **todo dia 17 (dezesete) do mês**, sendo que após este prazo, arcará com uma multa de **10% (dez por cento)**, sobre o valor devido, mais o acréscimo de **1% (um por cento) de juros moratórios ao mês** sobre o valor devido. E se o atraso for igual ou superior a **10 (dez) dias**, ficará(ão) o/a(s) **LOCATÁRIO(A(S))** sujeito/a(s) às penalidades previstas em lei, inclusive nos órgãos de proteção ao crédito (SPC e SERASA) e, notadamente, às estipuladas e acordadas neste Contrato de Locação também, incorrendo ainda em **grave infração contratual**, geradora da **rescisão desta locação**. As penalidades aqui descritas estendem-se solidariamente a/o(s) **FIADOR(A)(ES)** e a/o(s) **SÓCIO(S)** do/a(s) **LOCATÁRIO(A(S))**, já devidamente qualificado/a(s) na primeira página deste Instrumento, sem nenhuma ressalva.

#### **CONDIÇÕES GERAIS DA LOCAÇÃO**

Esta locação rege-se pela Lei 8.245/1991, com as devidas alterações introduzidas por Lei, que disciplina a locação de prédio urbano e, bem como, pelos termos do presente contrato.

- 1) O/A(S) **LOCADOR(A)(ES)**, o/a(s) **LOCATÁRIO(A(S))** e seus **FIADOR(A)(ES)** têm entre si justa e contratada a presente locação, que se rege pela Legislação que disciplina a locação de prédio urbano e, notadamente, pelos termos do presente Contrato de Locação, que obrigam as partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.
- 2) Vencido o prazo da locação, ou se a locação vier a ser rescindida, o/a(s) **LOCATÁRIO(A(S))** se obriga(m) a restituir o imóvel ora locado, completamente limpo, pintado em sua totalidade, vago e desocupado e no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal, independentemente de qualquer notificação, aviso, medida ou formalidade do/a(s) **LOCADOR(A)(ES)**.
  - 2.1- A seu exclusivo critério o/a(s) **LOCADOR(A)(ES)** poderá(ão) aceitar o encargo de promover a pintura do imóvel, mediante o pagamento pelo/a(s) **LOCATÁRIO(A(S))** de uma importância equivalente a 2 (dois) meses do aluguel vigente à época.
  - 2.2- A responsabilidade do/a(s) **LOCATÁRIO(A(S))** somente será considerada plenamente satisfeita quando o/a(s) **LOCADOR(A)(ES)** aceitar(em) a devolução das chaves do imóvel, acompanhadas de prova de quitação das contas de consumo de energia elétrica, de água (quando for o caso), **impostos prediais (IPTU; Taxa de Bombeiro; Foro e Laudêmio)** e das demais taxas devidas até aquela data. Por ocasião da **aceitação das chaves**, o/a(s) **LOCADOR(A)(ES)** formalizará(ão) o ato, por escrito.
- 3) O aluguel mensal, livremente ajustado pelas partes, é aquele indicado na primeira página deste Contrato, ficando também a cargo do/a(s) **LOCATÁRIO(A(S))** o pagamento da totalidade dos demais encargos contratuais, conforme disposto na **Cláusula Quinta** deste instrumento.
  - 3.1- O aluguel mensal sofrerá reajustes periódicos, os quais serão feitos nos prazos e da forma indicada na primeira página, tomando-se por base, para efeito de cálculo das devidas correções, o preço e valor correspondente ao aluguel vigente.
  - 3.2- As partes concordam expressamente que as correções previstas acima sejam de automática aplicação, tomando-se dispensáveis quaisquer comunicação, notificação, ou interposição ao/a(s) **LOCATÁRIO(A(S))**.

- 4) No prazo desta locação e no da sua eventual prorrogação, ficará a cargo exclusivo do/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)** o pagamento da totalidade das taxas e encargos incidentes sobre o imóvel, **impostos prediais (IPTU; Taxa de Bombeiro; Foro e Laudêmio)** ou que sobre este venham a incidir; pequenas tarifas para pagamento do aluguel e/ou encargos na rede bancária; taxas extras condominiais de sua responsabilidade previstas em Lei, respondendo também o/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)** pelas Taxas Ordinárias Condominiais necessárias à administração do prédio (condomínio), entendendo-se como tais: encargos de força de luz, água e saneamento, salários, encargos trabalhistas e contribuições previdenciárias dos empregados necessários ao Edifício, limpeza e conservação das instalações de uso comum; manutenção de equipamentos hidráulicos e elétricos de uso comum; de elevadores; pequenos reparos em partes externas das instalações hidráulicas, elétricas e outros.
- 4.1 - O/A(s) **LOCATÁRIO/A(S)** fica(m) obrigado(s) a transferir para seu(s) nome(s) a conta energia elétrica fornecida pela CELPE e conta de consumo de água fornecida pela COMPESA, sendo considerado infração gravíssima deste Contrato de Locação caso não o faça no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data de início desta Locação, passível de rescisão deste Instrumento de Contrato de Locação.
- 4.2 - O/A(s) **LOCATÁRIO/A(S)** fica(m) obrigado(s) a promover as suas custas o Seguro Contra Incêndio proporcional ao valor de mercado do imóvel objeto deste Contrato de Locação, através de qualquer seguradora credenciada pelo Sistema Financeiro Brasileiro, em nome do/a(s) **LOCADOR/A(ES)** como **PRINCIPAL(IS)** ou **BENEFICIÁRIO/A(S)**, no ato da assinatura deste Contrato de Locação, com valor mínimo de cobertura de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais). Caso não tenha nenhuma seguradora para realizar o procedimento, o/a(s) **LOCADOR/A(ES)** providenciará(ão) o Seguro Contra Incêndio em uma Seguradora de sua preferência por intermédio da sua bastante procuradora **VENTURA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA-ME** que passará as custas ao/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)**, sendo esta condição "sine qua non" para a Locação do imóvel objeto deste Contrato de Locação. O Seguro Contra Incêndio perdurará por toda vigência deste Contrato de Locação e suas prorrogações, devendo o/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)** sempre providenciar(em), a(s) sua(s) custo(s), a renovação e apresentação do mesmo o/a(s) **LOCADOR/A(ES)** através da sua bastante procuradora **VENTURA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA-ME**, sempre levando em consideração o valor de mercado a época das renovações deste Seguro, sendo passível de rescisão deste instrumento caso não seja realizada os procedimentos aqui descritos.
- 4.3 - O/A(s) **LOCATÁRIO/A(S)** e seu(s)/sua(s) **FIADOR/A(ES)** fica(m) cientes, que com o não cumprimento do item 4.2, responderão Civil e Criminalmente perante a Lei a danos causados ao imóvel e a terceiros em virtude da não efetivação do Seguro Incêndio na vigência deste Contrato de Locação, ficando o/a(s) **LOCADOR/A(ES)** isentos de qualquer responsabilidade nas esferas Civil e Criminal a danos causados ao imóvel; terceiros e o/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)** em detrimento de algum sinistro oriundo de incêndio no imóvel.
5. Todos os pagamentos devidos pelo/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)** a título de aluguel, taxas e demais encargos relacionados na **Cláusula Quatro** deste Instrumento, deverão ser efetuados pelo/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)**, obrigando-se a entregar ao/a(s) **LOCADOR/A(ES)** os comprovantes originais de pagamento, devidamente quitados por quem de direito, mensalmente.
- 5.1- O/A(s) **LOCATÁRIO/A(S)** não poderá(ão) parcelar taxas de qualquer natureza e tributos vencidos, incidentes sobre o imóvel, salvo se autorizado pelo/a(s) **LOCADOR/A(ES)**, por escrito, de modo indubitoso, ficando estipulado e aceito pelo/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)** que qualquer parcelamento, ainda que não vencido, terá que ser pago e liquidado pelo/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)** antes da efetiva entrega do imóvel, sendo esta condição "sine qua non" para a aceitação da devolução.
- 6 O/A(s) **LOCATÁRIO/A(S)** declara(m) neste ato, haver vistoriado o imóvel objeto desta locação e constatado encontrar-se ele em estado de uso e habitabilidade, conservação, funcionamento, limpeza e moradia, com aparelho sanitário, instalações de água, de eletricidade, de esgoto, de telefone, com vidros, com esquadrias, com janelas, com chaves, com torneiras, com pias, com ratos e demais acessórios, tudo em condições de funcionamento e uso, excetuando-se as condições listadas no Laudo de Vistoria, que passa a fazer parte integrante e indissociável deste Contrato de Locação, quando este Laudo de Vistoria se fizer necessário.
- 6.1- Obrigam-se o/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)** a conservar(em) em perfeita ordem o imóvel ora recebido em locação, nas condições em que o recebe, bem como todos os seus acessórios, e a realizar à(s) sua(s) expensa(s) todas as obras necessárias a essa perfeita conservação e manutenção, correndo por conta do/a(s) **LOCADOR/A(ES)**, exclusivamente, aquelas que importarem na segurança estrutural do imóvel.
- 6.2 - Todos os estragos porventura verificados no imóvel, que o/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)** der(em) causa, ou seja, em desacordo com o previsto no item 6 (seis) deste Instrumento, deverá(ão) ser(em) reparado(s) pelo/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)**, ficando o/a(s) mesmo/a(s) responsável(eis) pelo pagamento dos aluguéis e de todos os

**encargos**, devidamente corrigidos **monetariamente**, enquanto estiverem sendo efetuados tais reparos e até sua total conclusão.

- 6.3- O/A(s) **LOCATÁRIO/A(S)** declara(m) neste ato ter recebido Laudo de Vistoria do imóvel objeto deste Contrato de Locação, descrevendo todas as questões da situação do imóvel no ato da locação, sendo este realizado por Empresa Terceirizada para se manter a imparcialidade e que este Laudo de Vistoria inicial será custeado pelo/a(s) **LOCADOR/A(ES)** e que o/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)** obrigam-se a realizar o Laudo de Vistoria final para encerramento da Locação na mesma Empresa que realizou o Laudo de Vistoria inicial, com a finalidade de constatar que não há pendências, reparos ou alterações no imóvel no decorrer da Locação, mantendo-se a transparência e honestidade da relação entre as partes, sendo esta solicitação realizada pela **VENTURA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA-ME**, responsável pela administração da Locação, tendo o valor correspondente a realização da Vistoria pela Empresa responsável repassado para o/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)** para o efetivo pagamento e realização do serviço.
- 6.4- Havendo qualquer tipo de diferença entre o Laudo de Vistoria inicial e o Laudo de Vistoria final, que esteja causando prejuízos a/o(s) **LOCADOR/A(ES)**, decorrente de falta de manutenção e cuidado por parte do/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)**, estes ficam obrigado/a(s) a repará-los às suas custas e a entrega do imóvel só será aceita após tudo ter sido resolvido, continuando o/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)** com todas as despesas decorrentes da Locação do imóvel assumidas neste Contrato de Locação.
- 7 Para toda e qualquer benfeitoria a ser introduzida no imóvel ou em suas instalações, quer internas ou externas faz-se necessária a prévia autorização do/a(s) **LOCADOR/A(ES)**, por escrito.
- 7.1- O/A(s) **LOCATÁRIO/A(S)** não terá(ão) direito, seja a que pretexto for, à qualquer indenização, nem mesmo à retenção do imóvel, por eventuais benfeitorias nele realizada, ainda que tenham o caráter de necessárias e que tenham sido previamente autorizadas pelo/a(s) **LOCADOR/A(ES)**.
- 7.2- Caso não convier ao/a(s) **LOCADOR/A(ES)** a permanência no imóvel de qualquer benfeitoria ou obra, ainda que haja sido autorizada, deverão o/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)** demolí-la(s) e removê-la(s) às suas custas.
- 8 Por esta e na melhor forma de direito, o/as **LOCATÁRIO/A(S)** dará(ão) ao/a(s) **LOCADOR/A(ES)** a faculdade de vistoriar o imóvel ora locado. A locação poderá ser rescindida pelo/a(s) **LOCADOR/A(ES)** se o/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)** recusar(em) ou impedir(em), por qualquer meio, a visita ou a vistoria do imóvel pelo/a(s) **LOCADOR/A(ES)** ou por pessoa outra devidamente credenciada por este.
- 8.1- Se, feita a vistoria, for constatado qualquer dano no imóvel ou em seus pertences, o/a(s) **LOCADOR/A(ES)** notificará(ão) o/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)** para no prazo de 10 (dez) dias, proceder(em) os reparos e consertos necessários, correndo as despesas respectivas por conta dele/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)**, sob pena de se caracterizar grave infração contratual, motivando a rescisão da locação, através da competente ação de despejo.
- 9 Não é permitida a cessão ou transferência deste Contrato, nem a sublocação ou empréstimo do imóvel locado, no todo ou em parte, ainda que gratuitamente, sem prévio consentimento do/a(s) **LOCADOR/A(ES)**, por escrito, não se presumindo o consentimento do/a(s) **LOCADOR/A(ES)** pela simples demora em manifestar formalmente a sua oposição.
- 10) Não poderá(ão) os **LOCATÁRIO/A(S)** infringir(em) as normas referentes ao direito de vizinhança, notadamente no que se referir ao sossego e respeito aos seus vizinhos, sendo-lhe ainda terminantemente proibida a prática, no imóvel, de jogos de azar, leilões e/ou quaisquer eventuais atos contrários aos bons costumes e à ordem pública.
- 11) O/A(s) **LOCATÁRIO/A(S)** fica(m) obrigado(s) a, no curso da locação, satisfazer(em) a todas as intimações dos poderes públicos a que der causa, as quais não motivarão a rescisão do presente contrato.
- 11.1- Todas as multas a que o/as **LOCATÁRIO/A(S)** der(em) causa, serão por ele/a(s) pago/a(s), ficando ainda responsável(eis) pelas multas e majorações de impostos, taxas e demais encargos a que der causa pela retenção indevida dos avisos dos respectivos lançamentos.
- 12) O/A(s) **LOCADOR/A(ES)** não tem(rão) qualquer responsabilidade perante o/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)**, em caso de sinistro de qualquer natureza, notadamente desabamento do imóvel, incêndio, mesmo que originado por curto-circuito ou estrago nas instalações elétricas do imóvel.

- 13) O/A(s) **LOCADOR/A(ES)** e o/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)** obrigam-se a respeitar o presente Contrato de Locação tal qual se acha redigido, incorrendo o Contratante que infringir qualquer das suas cláusulas na multa convencional estipulada na segunda página deste Instrumento, independentemente de qualquer aviso, formalidade, notificação ou interpelação. Essa multa será devida e paga, sempre integralmente, seja qual for o tempo decorrido da locação, inclusive no caso de o/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)** não manter(em) o imóvel ora locado em perfeito estado de conservação e limpeza.
- 14) O/A(s) **FIADOR/A(ES)** do/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)**, já devidamente qualificado/a(s) na primeira página deste Instrumento, declara(m)-se solidariamente responsável(is) com ele/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)** por todas as obrigações assumidas neste Contrato de Locação livre e espontaneamente, devendo sua responsabilidade, que se estende aos aluguéis e suas majorações, multas contratuais, taxas, despesas de administração, seguros, custos processuais e honorários advocatícios em eventuais ações de despejo, mesmo que não cientificado de tais procedimentos, e bem assim, a todos os demais encargos e responsabilidades desta locação, ir até a efetiva entrega das chaves, e estas serem aceitas sem restrição **pelo/a(s) LOCADOR/A(ES)**, mediante recibo, mesmo depois de findo o prazo contratual.
- 14.1- Outrossim, declara(m) expressamente o/a(s) **FIADOR/A(ES)** e princípio/(is) pagador(es):
- a) Que **desiste(m)** da faculdade de pedir exoneração da fiança, que é assegurada pelo Art. 835 do novo Código Civil brasileiro (Lei n. 10.406, de 10 de Janeiro de 2002) e renuncia(m) aos direitos previstos nos artigos 366, 837, 838 e 839 do mesmo Diploma Legal.
- b) Que não lhe(s) assiste(m), em ação de execução, por força da solidariedade assumida, o benefício de ordem.
- c) Que não é obrigatório para o/a(s) **LOCADOR/A(ES)** darem prévia conhecimento a ele/a(s), **FIADOR/A(ES)**, de que seu(s) afiançado/a(s) se encontra(m) em mora para processamento de ação de despejo, reconhecendo como **obrigação dele/a(s) FIADOR/A(ES) verificar(em) pessoal e mensalmente a pontualidade do/a(s) LOCATÁRIO/A(S), decorrente dos encargos e obrigações aqui assumidos.**
- 14.2- Em caso de insolvência, interdição, recuperação judicial, falência, ou morte do/a(s) **FIADOR/A(ES)**, e se for mais de um, de qualquer deles, o/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)** se obriga(m) a comunicar por escrito o fato ao/a(s) **LOCADOR/A(ES)**, bem como a apresentar no prazo de **30 (trinta)** dias substituto idôneo, a juízo do/a(s) **LOCADOR/A(ES)**, sob pena de, não o fazendo, caracterizar-se **infração** contratual grave que decretará a rescisão do presente contrato, independentemente de qualquer notificação, medida ou formalidade.
- 14.3- **A responsabilidade do/a(s) FIADOR/A(ES) e PRINCIPAL(IS) PAGADOR(ES) é solidária para todos os fins e efeitos de direito e perdurará por prazo indeterminado, até a data da efetiva entrega das chaves, cuja aceitação será formalizada pelo/a(s) LOCADOR/A(ES), por escrito.**
- 14.4- A fiança ora contratada se estenderá a eventuais modificações da locação, quer resultantes do texto legal, quer por acordo entre o/a(s) **LOCADOR/A(ES)** e o/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)**, mesmo que desse acordo **não** participem o/a(s) **FIADOR/A(ES)**, os quais responderá(ão), sempre, por todos os efeitos de quaisquer modificações da locação, notadamente a que prorroga a locação por prazo indeterminado se, findo o prazo ajustado, o/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)** continuar(ão) na posse do imóvel (Art. 46, parágrafo 1º, Lei 8.245/91), disposições estas com as quais, de logo, o/a(s) **FIADOR/A(ES)** anuem.
- 14.5- O/A(s) **FIADOR/A(ES)**, se for o caso da fiança aqui prestada, ficam clientes que em caso de inadimplência do(s) seu(s)/sua(s) **AFIANÇADO/A(S)** será(ão) negativado(s) concomitantemente nos órgãos de proteção ao crédito (SPC e SERASA), sendo comunicado(s) por escrito, com antecedência, do débito.
- 14.6- O/A(s) **FIADOR/A(ES)**, se for o caso da fiança aqui prestada, garante(m) expressa e formalmente a autenticidade das suas assinaturas neste Contrato de Locação, respondendo civil e criminalmente pela veracidade desta declaração.
- 15) Tudo quanto for devido em razão deste Contrato de Locação será cobrado em ação apropriada no foro desta cidade de Olinda/PE, correndo por conta da parte vencida todas as despesas judiciais e extrajudiciais, mais 20% (vinte por cento) de honorários advocatícios, sendo certo que essa percentagem será reduzida para 10% (dez por cento) quando a responsabilidade for liquidada amigavelmente na escritório do advogado do/a(s) **LOCADOR/A(ES)**, independentemente de qualquer procedimento judicial, não podendo o/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)** se opor(em) ao pagamento de tal percentagem, sob qualquer pretexto, desde que esteja em atraso no pagamento do aluguel e/ou demais encargos da locação, vencidos.
- 16) **OUTORGA DE PODERES** - O/A(s) **LOCATÁRIO/A(S)** e seu(s)/sua(s) **FIADOR/A(ES)** e **CÔNJUGE(S)** - todos já devidamente qualificados - nomeiam e constituem, neste ato, uns aos outros seus bastantes procuradores para receberem, uns pelos outros, qualquer um por quaisquer outros intimações, citações iniciais,

interpelações e/ou notificações judiciais ou extrajudiciais resultantes ou conseqüentes da presente locação, dispensando-se de logo, para tais fins, toda e qualquer formalidade; obrigando-se, todos, a darem tudo por bom, firme e valioso; outorga de poderes esta que fazem **entre si reciprocamente, em caráter irrevogável e irretroatável.**

- 17) Os integrantes deste Contrato de Locação, **LOCADOR/A(ES) e LOCATÁRIO/A(S)** já qualificados na primeira página deste instrumento, nomeiam, constituem e substabelecem como sua bastante procuradora a **VENTURA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA-ME** já qualificada no preâmbulo deste contrato, com poderes para substabelecer; nomeia, neste ato, o Sr. **MARCIO ROBERTO TORRES VENTURA**, brasileiro, casado, engenheiro, identidade RG nº **5338029 SSP/PE** e inscrito no CPF/MF nº **031.057.594-09**, funcionário da procuradora acima qualificada, a quem conferem e outorgam especiais e específicos poderes para fazer tudo aquilo que for do interesse e **pertinente ao imóvel constante na primeira página deste instrumento**, podendo assinar Laudos de Vistoria (**por parte do/a(s) LOCADOR/A(ES)**); assinar Distratos e Rescisões (**por parte do/a(s) LOCADOR/A(ES)**); assinar Notificações (**por parte do/a(s) LOCADOR/A(ES)**); assinar Avisos e Comunicados de qualquer natureza (**por parte do/a(s) LOCADOR/A(ES)**); contratar, assinar, cancelar/baixar e dar quitação de Seguros Incêndio; contratar, assinar, cancelar/baixar e dar quitação (**por parte do/a(s) LOCADOR/A(ES) e LOCATÁRIO/A(S)**) de Seguros de Fiança Locatícia e/ou quaisquer outras Seguros emitidos por qualquer Seguradora credenciada pelo Governo Federal Brasileiro que visem e garantam a fiança locatícia e a segurança do imóvel objeto deste Contrato de Locação, podendo também, tudo requerer perante a CELPE, COMPESA e as repartições públicas Federais, Estaduais e Municipais, realizando baixas, cancelamentos, suspensões, ligações, religações, mudança de titularidade, negociações, renegociações, solicitações diversas e quitações em contratos em que o referido imóvel tenha junto a essas entidades (**por parte do/a(s) LOCADOR/A(ES) e LOCATÁRIO/A(S)**).
- 18) Todas as despesas decorrentes deste Contrato de Locação, inclusive de Cartório, serão da exclusiva e inteira responsabilidade **do/a(s) LOCATÁRIO/A(S), o/a(s) qual(is) declara(m) que, nesta data, recebeu(ram) as chaves e toma posse do imóvel, obrigando-se a usá-lo única e exclusivamente para fins COMERCIAIS** com a atividade econômica principal de Atendimento em pronto-socorro e unidades hospitalares para atendimento a urgência, além das atividades econômicas secundárias descritas no CNPJ do/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)**.
- 19) Havendo interesse do/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)** em continuar com a locação do imóvel, obriga(m)-se a manifestar seu interesse, por escrito, com até **30 dias** de antecedência do término do prazo certo e determinado desta locação, para, **mediante atualização dos seus dados cadastrais, juntamente com os dos seu(s) FIADOR/A(ES)**, se for também do interesse do/a(s) **LOCADOR/A(ES)**, elaborarmos novo instrumento de contrato, ficando pactuado e aceito que em vindo o/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)** a descumprir(em) tal obrigação, sujeitar-se-á ao pagamento da multa convencionalizada na Cláusula 13 (treze), sem prejuízo do direito do/a(s) **LOCADOR/A(ES)** de ingressar em juízo com a competente ação de despejo por não mais convir a locação.
- 20) Fica facilitado ao/a(s) **LOCADOR/A(ES)** e ao/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)** **rescindirem** este Contrato de Locação, bastando que a parte interessada notifique(m) por escrito, com antecedência de **60 (sessenta) dias**, do seu interesse em não prosseguir mais com a locação, sendo pago pela parte interessada a **Multa Contratual** estipulada no início deste instrumento. Partindo a solicitação de rescisão por parte do/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)** ou do/a(s) **LOCADOR/A(ES)**, o(s) **LOCATÁRIO/A(S)** arcará(ão) com todos os encargos com a locação, pagará(ão) todos os resíduos de débitos provenientes do período da locação, de responsabilidade dele/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)**, estipulados neste instrumento nas **CLÁUSULAS 04 e 05**, deixando o imóvel nas mesmas condições que ora encontrou, obedecendo as **CLÁUSULAS 06 e 07 deste instrumento**, até a efetiva entrega das chaves.
- 20.1- O prazo de **60 (sessenta) dias** da notificação para rescisão do Contrato de Locação por parte do/a(s) **LOCADOR/A(ES)** e o/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)**, deverá sempre ser considerado e aceito a partir da data de vencimento do aluguel no mês da notificação quando esta for dada em data anterior ao vencimento. Nos casos de notificação em data posterior ao vencimento do mês, sempre será considerado e aceito, como início da contagem do prazo, o vencimento do aluguel subsequente.
- 21) As partes pactuam e aceitam que os reajustes dos valores dos aluguéis passem a ter a menor de todas as periodicidades que, futuramente, a Lei Inquilinária venha a permitir; e isso entrará em vigor tão logo a lei o permita, tomando-se dispensáveis todo e qualquer aviso, notificação ou formalidade judicial ou extrajudicial.

## CONTRATO DE LOCAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS NA FORMA ABAIXO

22) O/A(s) **LOCATÁRIO/A(S)** e o/a(s) seu(s) **FIADOR/A(ES)** confessam que leram, entenderam e aceitaram o presente instrumento de contrato de locação, tal como se acha redigido, nada tendo a lhe opor ou contraditar.

E assim, por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente Contrato, na presença de 2 (duas) testemunhas, elegendo o foro da Comarca da Olinda, Pernambuco, para dirimir quaisquer eventuais demandas oriundas desta locação, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser, inclusive o foro de domicílio.

Olinda, 13 de Outubro de 2020.

**LOCADOR/A(ES):**

  
\_\_\_\_\_  
**JUSTIN ANTHONY MCPHERSON**  
CPF nº 017.260.654-30

  
\_\_\_\_\_  
**VALDEILDE CICERA DOS SANTOS MCPHERSON**  
CPF nº 077.720.794-00

**LOCATÁRIO/A(S):**

  
\_\_\_\_\_  
**HOSPITAL DO TRICENTENÁRIO**  
CNPJ nº 10.583.920/0001-33




**FIADOR/A(ES):**

  
\_\_\_\_\_  
**GIL MENDONÇA BRASILEIRO**  
CPF/MF nº 122.850.644-20

\_\_\_\_\_  
**LUCIA DE FATIMA SANTOS**  
CPF/MF nº 858.116.104-91

**TESTEMUNHAS:**

  
\_\_\_\_\_  
**MARCIO ROBERTO TORRES VENTURA**  
CPF/MF nº: 031.057.594-09

  
\_\_\_\_\_  
**IZABELA CRISTINA DA SILVA COSTA VENTURA**  
CPF/MF nº: 025.991011-23