

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 TRICENTENARIO, 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 pelo 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 principa(l)(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**, inscrito(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**, inscrito(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.

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 2024** e término do prazo em **16 de Outubro de 2028**.

VALOR DA LOCAÇÃO E LOCAL DE PAGAMENTO - O valor mensal da Locação, livremente ajustado pelas partes, é de **R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais)**, exigível no dia **17 (dezesete) de cada mês**; vencendo-se o primeiro aluguel em **17 de Novembro de 2024**, 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, 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)**; 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\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos 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 pela variação **positiva** do IPCA/IBGE - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, sendo utilizado sempre o mais favorável para reconduzir o aluguel ao justo valor de mercado. Será facultado, ainda, o reajuste por acordo entre as partes.

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, **até o dia 17 (dezesete) de cada 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(s) valor(es) devido(s) do(s) aluguel(is). E se o atraso for igual ou superior a **10 (dez) dias corridos**, ficará(ão) o/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)** e **FIADOR/A(ES)** sujeito/a(s) às penalidades previstas em lei, inclusão nos órgãos de proteção ao crédito (SPC e SERASA), protesto do débito em cartório de títulos e notas e, notadamente, às estipuladas e acordadas neste Contrato de Locação, sem nenhuma ressalva e, também, incorrendo ainda em **grave infração contratual**, geradora da **rescisão desta locação**. Fica acordado e aceita pelas partes **LOCADOR(A)(ES)**, **LOCATÁRIO/A(S)** e **FIADOR/A(ES)**, que toda e qualquer comunicação, notificação e/ou cobrança referente as obrigações locatícias, de qualquer natureza, será realizada através de e-mail; ou via correio através de carta com AR; ou contato pelo canal de WhatsApp; ou contato telefônico ou qualquer outro meio de comunicação existente com o intuito de promover a ciência das partes de quaisquer eventos, avisos, cobranças e informações decorrentes desta locação. As partes **LOCADOR(A)(ES)**, **LOCATÁRIO/A(S)** e **FIADOR/A(ES)**, já ficam expressamente cientes e comunicados que o encaminhamento de débitos com a locação aos órgãos de proteção ao crédito (SPC e SERASA) e protesto do débito em cartório de títulos e notas, com a efetivação da restrição, será realizada no prazo aqui estabelecido, ou seja, **após 10 (dez) dias corridos da inadimplência**, a contar do vencimento do débito com a locação, já caracterizando aviso tácito e de conhecimento prévio dos procedimentos a serem realizados em caso de inadimplência.

DAS ASSINATURAS ELETRÔNICAS: - Diante do disposto nos Artigos 10, parágrafo 2º da MP 2200-2/2001 e Artigo 6º do Decreto 10.278/2020, fica estabelecido que o presente instrumento poderá ser assinado digitalmente pelas partes **LOCADOR/A(ES)/ADMINISTRADORES**, **LOCATÁRIO/A(S)**, **FIADOR/A(ES)** e testemunhas, mediante a utilização da plataforma digital "AUTENTIQUE" <https://www.autentique.com.br>, ou através do acesso pessoal no portal do **GOV.BR** com a utilização da ferramenta de assinatura digital ou poderão utilizar-se de qualquer outra plataforma de assinatura digital homologada no território Brasileiro.

DA PROTEÇÃO DOS DADOS PESSOAIS: - Entende-se como Dado(s) Pessoal(is) toda e qualquer informação que potencialmente identifique ou caracterize uma pessoa física. **Tratamento** é toda operação realizada com um Dado Pessoal, tais como coleta, classificação, utilização, acesso, reprodução, distribuição, armazenamento, modificação e eliminação de dados. As Partes comprometem-se a fundamentar o Tratamento de Dados Pessoais nas bases legais previstas em lei, a manter a devida comprovação de suas atividades e a realizar eventuais relatórios de impacto necessários, de modo a cumprir com as exigências da LGPD. O/A(s) **LOCADOR/A(ES)** cumprirá(ão) a todo momento as regras da Lei De Proteção De Dados Pessoais (Lei nº 13.759/19), limitando o Tratamento dos dados pessoais compartilhados pelo/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)** conforme as suas instruções e no cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato de Locação. O/A(s) **LOCADOR/A(ES)** assume(m) desde já a responsabilidade de cooperar com o/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)** para responder às demandas dos titulares previstas em lei, em caso de incidentes relacionados a vazamento ou



comprometimento de dados e em caso de eventuais questionamentos, relatórios, investigações, advertências ou punições advindas da Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD) ou de qualquer outra entidade cuja atuação se relacione com a LGPD. Comprometem-se as Partes a agirem de boa-fé, de maneira cooperativa e a envidarem seus melhores esforços para cumprirem as determinações da LGPD e eventuais disposições da ANPD ou de qualquer outra entidade cuja atuação se relacione com a LGPD. O/A(s) **LOCADOR/A(ES)** tratará(ão) os Dados Pessoais em nome do/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)** de acordo com as instruções expressamente fornecidas pelo/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)** ou nos limites da necessidade para cumprimento das obrigações contratuais. Caso o/a(s) **LOCADOR/A(ES)** considere(m) que não possui(em) informações suficientes para o tratamento dos Dados Pessoais de acordo com o Contrato ou que uma das instruções de tratamento dada pelo/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)** possa infringir as regras da LGPD, o/a(s) **LOCADOR/A(ES)** poderá(ão) prontamente notificar o/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)** e aguardará novas instruções sem que esse questionamento seja considerado como inadimplemento contratual. O/A(s) **LOCADOR/A(ES)** se certificará que seus representantes, e prepostos agirão de acordo com o Contrato, as leis de proteção de dados e as instruções transmitidas pelo/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)**. O/A(s) **LOCADOR/A(ES)** se certificará(ão) que as pessoas autorizadas a tratar os Dados Pessoais assumam um compromisso de confidencialidade ou estejam sujeitas a adequadas obrigações legais de confidencialidade. As Partes estão cientes que não poderão tratar os dados compartilhados em função deste Contrato de Locação para outra finalidade senão as previstas neste instrumento. Para tanto, estão cientes que precisam de autorização do titular dos dados para exercer qualquer tratamento extra. O/A(s) **LOCADOR/A(ES)** responderá(ão), em juízo e fora deste, pelas demandas geradas em razão do tratamento de dados por ela realizado/a(s) e substituirá o/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)** caso esta venha a ser acionada judicial ou extrajudicialmente. O/A(s) **LOCATÁRIO/A(S)** reserva(m)-se o direito de, a qualquer momento, realizar auditorias e inspeções, diretamente ou por meio de terceiros designados, para verificar se o/a(s) **LOCADOR/A(ES)** está tratando os dados pessoais em conformidade com as disposições da Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018). O/A(s) **LOCADOR/A(ES)** compromete-se a cooperar plenamente, fornecendo acesso a todas as informações, sistemas e documentos necessários para a realização das auditorias. Caso sejam identificadas não conformidades, o/a(s) **LOCADOR/A(ES)** deverá adotar, imediatamente, as medidas corretivas indicadas pelo/a(s) **LOCATÁRIO/A(S)**.

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, tornando-se dispensáveis quaisquer comunicação, notificação, ou interpelação 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\$ 1.000.000,00 (um milhão de 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) custa(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 realizado 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 indubitado**, 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 ralos 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 as 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, custas 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 principa/(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 prévio 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 cientes 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 liquidado amigavelmente no 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, indentidade 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 Locatícias e/ou quaisquer outros 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 convencionada 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(ao) com todos os encargos com a locação, pagará(ao) 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.
- 20.2- Na hipótese de desistência da locação, aqui estabelecida, por qualquer uma das partes, **LOCADOR/A(ES)** ou **LOCATÁRIO/A(S)**, a quem solicitar a rescisão, após a assinatura e formalização deste instrumento, mesmo que as chaves não tenham sido entregues para a efetiva posse do imóvel locado, será devido pela parte que desistir da locação, o pagamento integral da multa contratual estabelecida neste instrumento, com pagamento à vista. Do valor da multa paga, pela parte que motivou a rescisão, a **VENTURA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA-ME**, inscrita sob o CNPJ nº **10.681.160/0001-05**, terá direito ao valor correspondente a um mês de aluguel, para cobrir todos os custos operacionais da locação dos serviços prestados, sendo o saldo restante creditado na conta da parte prejudicada. Caso a rescisão seja em comum acordo, só no caso estabelecido neste item 19.2, as partes **LOCADOR/A(ES)** e **LOCATÁRIO/A(S)**, deverão arcar, em conjunto, com o pagamento do valor correspondente a um mês da locação, que será pago à **VENTURA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA-ME**, inscrita sob o CNPJ nº **10.681.160/0001-05**, para cobrir os custos dos serviços prestados.
- 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, tornando-se dispensáveis todo e qualquer aviso, notificação ou formalidade judicial ou extrajudicial.



22) O/A(s) **LOCADOR/A(ES)/ADMINISTRADORES, 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 do Município de localização do imóvel objeto deste instrumento, 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, 15 de Outubro de 2024.

LOCADOR/A(ES):



JUSTIN ANTHONY MCPHERSON
CPF nº 017.260.654-30



VALDICLEIDE CICERA DOS SANTOS MCPHERSON
CPF nº 077.720.794-00

LOCATÁRIO/A(S):

GIL MENDONCA
BRASILEIRO:1228506
4420

Assinado de forma digital por GIL
MENDONCA
BRASILEIRO:12285064420
Dados: 2024.11.13 16:45:37 -03'00'

HOSPITAL DO TRICENTENARIO
CNPJ nº 10.583.920/0001-33
GIL MENDONÇA BRASILEIRO
CPF/MF nº 122.850.644-20

FIADOR/A(ES):

GIL MENDONCA
BRASILEIRO:12285064
420

Assinado de forma digital por GIL
MENDONCA
BRASILEIRO:12285064420
Dados: 2024.11.13 16:46:03 -03'00'

GIL MENDONÇA BRASILEIRO
CPF/MF nº 122.850.644-20

LUCIA DE FATIMA
SANTOS
BRASILEIRO:85811610491

Assinado de forma digital por
LUCIA DE FATIMA SANTOS
BRASILEIRO:85811610491
Dados: 2024.11.13 16:46:47 -03'00'

LUCIA DE FATIMA SANTOS
CPF/MF nº 858.116.104-91

TESTEMUNHAS:



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



SANDRA CRISTINA SANTOS OLIVEIRA
CPF/MF nº: 375.699.614-04

Página de assinaturas



Ventura ME

Ventura Negócios Imobiliários Ltda ME
Signatário



Marcio Ventura

Ventura Negócios Imobiliários Ltda ME
Signatário



Sandra Oliveira
375.699.614-04
Signatário

HISTÓRICO

- 13 nov 2024 17:11:36  **Ventura Negócios Imobiliários Ltda ME** criou este documento. (Empresa: Ventura Negócios Imobiliários Ltda ME, Email: vni@venturaimoveis.com, CPF: 065.109.224-87)
- 13 nov 2024 17:11:37  **Ventura Negócios Imobiliários Ltda ME** (Empresa: Ventura Negócios Imobiliários Ltda ME, Email: vni@venturaimoveis.com, CPF: 065.109.224-87) visualizou este documento por meio do IP 200.187.161.225 localizado em Recife - Pernambuco - Brazil
- 13 nov 2024 17:11:39  **Ventura Negócios Imobiliários Ltda ME** (Empresa: Ventura Negócios Imobiliários Ltda ME, Email: vni@venturaimoveis.com, CPF: 065.109.224-87) assinou este documento por meio do IP 200.187.161.225 localizado em Recife - Pernambuco - Brazil
- 13 nov 2024 17:13:20  **Marcio Roberto Torres Ventura** (Empresa: Ventura Negócios Imobiliários Ltda ME, Email: marcioventura@venturaimoveis.com, CPF: 031.057.594-09) visualizou este documento por meio do IP 200.187.161.225 localizado em Recife - Pernambuco - Brazil
- 13 nov 2024 17:13:28  **Marcio Roberto Torres Ventura** (Empresa: Ventura Negócios Imobiliários Ltda ME, Email: marcioventura@venturaimoveis.com, CPF: 031.057.594-09) assinou este documento por meio do IP 200.187.161.225 localizado em Recife - Pernambuco - Brazil
- 13 nov 2024 18:27:06  **Sandra Cristina Santos Oliveira** (Email: oliveirascscs@hotmail.com, CPF: 375.699.614-04) visualizou este documento por meio do IP 201.4.129.169 localizado em Olinda - Pernambuco - Brazil



13 nov 2024
18:27:48



Sandra Cristina Santos Oliveira (Email: oliveirascs@hotmail.com, CPF: 375.699.614-04) assinou este documento por meio do IP 201.4.129.169 localizado em Olinda - Pernambuco - Brazil

