

CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

Os signatários do presente instrumento particular de locação de imóvel para fins comerciais, de um lado: **MAZZAROLO & MIKAMI LTDA EPP**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 05.167.425/0001-03, com sede na Avenida Rio Grande do Sul, nº 1030, Centro, Município de Santa Helena, Estado do Paraná, CEP 85892-000, neste ato representada por sua sócia administradora Sra. DEONICE MAZZAROLO MIKAMI, brasileira, empresária e nutricionista, portadora do CPF nº 554.585.219-00 e da Carteira de Identidade RG nº 1.360.767-2SSP-PR, residente e domiciliada na Rua Goiás, nº 1610, Centro, Município de Santa Helena, Estado do Paraná, CEP 85892-000, designado **LOCADOR** e de outro: **ASSOCIAÇÃO HOSPITALAR BENEFICIENTE MOACIR MICHELETTO DE ASSIS CHATEAUBRIANDT-PR**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 17.398.245/0001-11, com sede na Rua Curitiba, 165, Bairro Jardim América, CEP 85935-000, no Município de Assis Chateaubriand, Estado do Paraná, fone (44) 3528-1828, neste ato representada por seu Provedor, o Sr. RENATO LAERT STAFUSA SALA, brasileiro, empresário, portador do CPF nº 040.456.669-31 e da Carteira de Identidade RG nº 7.733.776-8, residente e domiciliado na cidade de Assis Chateaubriand, Estado do Paraná, doravante designado simplesmente **LOCATÁRIO**, na melhor forma de direito, têm, entre si, por justa e contratada, a locação comercial do imóvel abaixo descrito através das cláusulas e condições que mutuam e reciprocamente aceitam e outorgam:

I - Do Objeto

Cláusula 1ª - O presente contrato tem por objeto a locação de prédio comercial sito na Avenida Rio Grande do Sul, nº 1030, Centro, em Santa Helena, Estado do Paraná, CEP 85892-000, construído sobre o imóvel registrado na matrícula nº 15.442 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Helena/PR (CRI), cujo terreno tem área de 2.400 m² (dois mil e quatrocentos metros quadrados) e de equipamentos hospitalares descritos no Anexo I.

Parágrafo único - O imóvel possui área construída de 1.300 m² (hum mil e trezentos metros quadrados), sendo constituído de recepção, sala de endoscopia, sala de pós cirúrgico, sala de parto, sala de preparo de materiais, banheiro de pronto socorro, farmácia, posto de enfermagem, berçário, sala de Raio X, enfermaria, 07 (sete) apartamentos, lavanderias, despensa, sala de exames, 03 (três) consultórios médicos, cozinha, refeitório, dentre outras salas e diversos equipamentos médicos em perfeito estado de funcionamento, que foram previamente vistoriados pelas partes, tudo devidamente descrito no relatório que segue em anexo, o qual vai rubricado por todos, acrescido de área de garagem externa com dependências.

II - Do Prazo de Vigência

Cláusula 2ª - O prazo de vigência da presente locação é de 60 (sessenta) meses, com início em 10 de Julho de 2021 e final em 09 de Julho de 2026, interregno que deve ser respeitado, a qualquer título, durante a vigência contratual – observadas as demais cláusulas e disposições deste contrato -, e para tanto, imediatamente, após a assinatura do presente Instrumento, os signatários poderão proceder a transcrição deste documento no Cartório de Registro Público de Títulos e Documentos.



Certifico que o selo de
RECONHECIMENTO DE FIRMA
foi afixado na última folha do
Documento entregue à parte



Parágrafo único - Na data noticiada no "caput" desta Cláusula, na qual o presente Instrumento vai a termo, cessa de pleno direito a locação ora avençada, obrigando-se o LOCATÁRIO a restituir o imóvel objeto da locação e os equipamentos que acompanham conforme laudo de vistoria, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, completamente livre de coisas e de pessoas, em bom estado geral de limpeza e conservação, ressalvado o desgaste normal do uso regular, com os aluguéis, impostos, taxas, e demais encargos, integralmente quitados, sob pena de se sujeitar à multa prevista na Cláusula 5ª e ao disposto no artigo 575 do Código Civil Brasileiro; facultado porém às partes, havendo continuidade das cláusulas do Contrato de Locação original, firmarem novo contrato, obrigando-se o LOCATÁRIO, neste caso, a comunicar ao LOCADOR sua pretensão em prosseguir na locação, através de notificação, por escrito, e mediante recibo, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término final previsto neste contrato.

III - Dos aluguéis, reajustes, seguro, encargos e forma de pagamento

Cláusula 3ª - O valor do aluguel mensal será de R\$17.000,00 (dezesete mil reais) por mês, reajustado a cada 12 (doze) meses pelo índice do IGP-M acumulado no período.

§ 1º - O LOCATÁRIO deverá efetuar os pagamentos do aluguel avençado neste Instrumento, em moeda corrente nacional, diretamente ao LOCADOR, mediante transferência/depósito bancário na conta corrente nº 24.854-1, do Banco do Brasil, agência 2577-1, de titularidade da representante legal do LOCADOR, até o dia 10 do mês subsequente, iniciando em 10.08.2021.

§ 2º - Fica convencionado que, em caso de atraso no pagamento do aluguel e eventuais encargos, ao valor indicado no caput Cláusula 3ª, integral e sem desconto, será acrescido juros moratórios de 2% (dois por cento) ao mês, ao qual somar-se-á a correção monetária, caso a mora suplante 30 (trinta) dias, com base na variação dos índices oficiais, sendo ainda devidos, caso o débito seja encaminhado a advogado, o que ocorrerá após o 10º (décimo) dia de atraso, honorários advocatícios à base de 20% (vinte por cento) incidente sobre o valor do débito, além de custas processuais e despesas extra-judiciais.

§ 3º - Todos os tributos, impostos, encargos e as taxas municipais incidentes ou que venham incidir sobre o imóvel ora locado inclusive IPTU proporcional ao período, bem como o fornecimento da água e energia elétrica, serão de responsabilidade exclusiva do LOCATÁRIO, cujos recibos de quitação deverão ser apresentados juntamente e por ocasião do pagamento dos aluguéis, em seus respectivos vencimentos, sob pena de se configurar infração contratual. A eventual dispensa da apresentação de tais documentos será mera liberalidade do Locador.

§ 4º - Qualquer recebimento de aluguel e encargos fora do prazo previsto nesta Cláusula, será considerado mera liberalidade do LOCADOR, não significando, em hipótese alguma, alteração nas cláusulas aqui convencionadas.

§ 5º - O LOCATÁRIO se obriga a contratar seguro para o imóvel ora locado, contra sinistro, incêndio, explosão, roubo, quebra de vidro, danos elétricos, equipamentos de informática e afins, desmoronamento por explosão e intempéries, no valor do imóvel o qual fica desde já avaliado em R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), devendo constar da apólice como beneficiário integral o LOCADOR, pagando a primeira anuidade do mesmo na assinatura deste contrato, sempre respeitando o valor atualizado, pelo tempo que perdurar a locação, obrigando-se desde já, ao envio de cópias autenticadas da apólice e suas respectivas quitações ao LOCADOR, por ocasião do adimplemento do aluguel mensal.



Certifico que o selo de
RECONHECIMENTO DE FIRMA
foi afixado na última folha do
Documento entregue à parte



§ 6º - Na hipótese de acidente ou incêndio que obrigue a reconstrução do imóvel, operar-se-á, automaticamente, a rescisão do presente Contrato, sem prejuízo da responsabilidade do LOCATÁRIO, se o fato lhe for imputável, salvo eventual acordo entre as partes.

IV - Da destinação do imóvel objeto da locação

Cláusula 4ª – O imóvel objeto desta locação destina-se exclusivamente a fins comerciais assim entendido 'estabelecimento de atendimento médico e hospitalar', não podendo sob hipótese alguma ser-lhe dada outra finalidade, sem o consentimento, por escrito, do LOCADOR.

Parágrafo único - Competirá ao LOCATÁRIO, exclusivamente e às suas expensas, as providências junto às repartições públicas competentes (Junta Comercial, meio-ambiente, fisco, etc.), necessárias à obtenção de licenças e autorizações à utilização do imóvel locado, para os fins previstos neste Contrato.

V - Das penalidades

Cláusula 5ª - A infração a qualquer das cláusulas deste contrato, exceto em caso de atraso no pagamento do aluguel e eventuais encargos que tem penalidade prevista, sujeitará a parte infratora à multa no valor de 03 (três) alugueres vigentes à época. No caso de rescisão do contrato, impor-se-á a mesma multa à parte que a esta deu causa, exceto na hipótese do §4º da Cláusula Oitava. As multas serão devidas tantas vezes quantas forem as infrações cometidas.

§ 1º - Caso a infração seja cometida pelo LOCATÁRIO, o pagamento da multa aqui convencionada não o exime do adimplemento dos alugueres vencidos, nem tampouco de ressarcimento dos danos causados ao imóvel, verificados por ocasião da desocupação.

§ 2º - Em caso do LOCADOR pretender rescindir esta locação antes do seu termo, fica obrigado a indenizar ao LOCATÁRIO, pelo mesmo valor avençado no caput, a título de despesas realizadas.

§ 3º - Tudo quanto for devido em razão do presente contrato e que não comportar a propositura de ação de execução, será cobrado através de ação judicial competente, sujeitando-se a parte vencida ao pagamento do valor principal da demanda, acrescido de despesas judiciais e extrajudiciais e honorários advocatícios, estes, desde logo, convencionados entre as partes em 20% (vinte por cento) incidentes sobre o valor da condenação.

VI - Disposições gerais

Cláusula 6ª – O LOCATÁRIO faculta ao LOCADOR o direito de vistoriar o imóvel objeto da locação e os equipamentos que o acompanham, quando este último assim considerar conveniente.

§ 1º - Se por ocasião da vistoria for constatada qualquer irregularidade ou anormalidade descrita neste contrato, o LOCADOR notificará ao LOCATÁRIO para, no prazo de 15 (quinze) dias, repará-las, às suas expensas e risco. Caso o LOCATÁRIO deixe de atender à notificação, que poderá ser extrajudicial, o LOCADOR poderá determinar a execução do serviço de reparação necessário, sujeitando-se o LOCATÁRIO a reembolsá-lo das importâncias despendidas com material e mão-de-obra, no prazo de dez (10) dias da apresentação das despesas efetuadas, sob pena de, não o fazendo neste prazo, estar cometendo infração contratual e sujeitando-se à cobrança judicial de dívida reconhecida, por este Instrumento, como líquida e certa para os efeitos de propositura de Ação de



Certifico que o selo de
RECONHECIMENTO DE FIRMA
foi afixado na última folha do
Documento entregue à parte



Execução, a teor dos artigos 585 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo das demais cominações legais, notadamente a de rescisão contratual por infração a cláusula deste Instrumento.

§ 2º - Salvo estipulação, por escrito e em contrário, o recebimento das chaves pelo LOCADOR, ao término da locação, não implica em quitação das obrigações assumidas pelo LOCATÁRIO, seja no que respeita ao pagamento dos aluguéis, seja em relação a despesas e encargos decorrentes de eventuais danos causados ao imóvel.

§ 3º - Tudo quanto constituir despesa com obras de segurança e higiene do prédio, para conservá-lo no estado de servir à sua destinação, será arcado pelo LOCATÁRIO, incorporando-se as benfeitorias ao imóvel, sem direito à indenização ou retenção, a este título, por parte do LOCATÁRIO. Obriga-se também o LOCATÁRIO a efetuar, quando necessária, pintura do imóvel e de suas instalações.

§ 4º - O LOCATÁRIO poderá introduzir no imóvel locado, por sua conta, mas mediante expressa autorização do LOCADOR e também de acordo com permissão do poder público, obras de adaptação que julgar convenientes e necessárias ao desempenho de sua atividade social, incorporando-se também estas ao imóvel, sem direito a qualquer indenização.

§ 5º - O LOCATÁRIO admite que recebe o imóvel, objeto deste Contrato, conforme vistoria de entrada, inclusive quanto a seus acessórios no estado de conservação e quantidade exposto no relatório de vistoria elaborado e assinado em Anexo, obrigando-se a restituí-lo, findo ou rescindido o presente Contrato, em bom estado, com as modificações e obras regularmente autorizadas, apenas aceitáveis as deteriorações naturais decorrentes do uso regular de imóvel locado.

§ 6º - Obriga-se ainda, o LOCATÁRIO, no respeitante ao imóvel, objeto deste Contrato:

- a) mantê-lo no mais perfeito estado de higiene, conservação e limpeza, no que se inclui todos seus acessórios ou componentes;
- b) efetuar todas as obras e reparos que o imóvel necessitar e que porventura também exijam quanto aos equipamentos para seu perfeito funcionamento, por sua inteira responsabilidade, exceção feita a obras estruturais;
- c) não utilizar equipamentos que possam danificar o imóvel, responsabilizando-se integralmente pelos danos causados.
- d) utilizá-lo sempre com respeito à legalidade;
- e) transferir para seu nome no prazo de 30 (trinta) dias as faturas de água e luz.

VII - Outras Avenças

Cláusula 7ª - Em ocorrendo desapropriação do imóvel locado ou alienação com compra e venda em leilão ou hasta pública, sem que haja sua culpa, ficará o LOCADOR desobrigado por todas as cláusulas deste Contrato, ressalvado ao LOCATÁRIO o direito de ser informado com antecedência do fato e haver as indenizações a que porventura tiver direito no primeiro caso e a continuidade do presente contrato por parte do adquirente na segunda hipótese.

§ 1º - Simples intimações dos serviços sanitários Federal, Estadual ou Municipal, não serão motivo para o LOCATÁRIO abandonar o imóvel e postular a rescisão deste contrato, salvo quando, procedendo-se à vistoria técnica, apure-se estar a construção ameaçada de ruir, ou por determinação de evacuação do prédio, por autoridade legal competente.

§ 2º - Ao LOCATÁRIO não assiste o direito de rescindir o presente Instrumento por conta dos ônus que pesam ou venham a pesar sobre o imóvel, objeto deste Contrato, sob



Certifico que o selo de
RECONHECIMENTO DE FIRMA
foi afixado na última folha do
Documento entregue à parte



10

qualquer hipótese ou situação, inclusive em caso de compra e venda em leilão ou hasta pública, renunciando o LOCATÁRIO totalmente ao exarado no artigo 568 do Código Civil Brasileiro e legislação aplicável à espécie, exonerando integralmente o LOCADOR, não comprovada sua culpa, de qualquer indenização passível de ser pleiteada, seja a que título e tempo for, inclusive lucro cessante.

§ 3º - O LOCATÁRIO se obriga a entregar ao LOCADOR, todo e qualquer aviso ou comunicação que digam respeito ao imóvel locado, sob pena de responder pelos danos que causar sua desídia, respondendo ainda pelas multas e encargos que se acrescerem, independentemente de qualquer outra pena contratual estipulada.

§ 4º - A presente locação se rege pela Lei nº 8.245/91 e pelo Código Civil Brasileiro, constituindo ato jurídico perfeito e conferindo às partes signatárias direito adquirido.

§ 5º - O LOCATÁRIO se obriga, ao final do período de cada 12 (doze) meses consecutivos de vigência deste Contrato, a apresentar todos os comprovantes de pagamentos, quais sejam: contas de luz, água, impostos e demais encargos, para fins de quitação final, pois, caso contrário, fica desde logo autorizada o LOCADOR a providenciar Certidões Negativas, que serão cobradas oportunamente do LOCATÁRIO.

§ 6º - Findo o prazo contratual, se o imóvel locado não for restituído pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, nem renovada a locação, o primeiro, após a notificação prevista no artigo 575 do Código Civil, restará sujeito ao aluguel que for arbitrado pelo segundo nos limites da lei.

§ 7º - A estipulação de reajuste automático, findo o prazo contratual, não representará renúncia do LOCADOR quanto a pleitear a restituição do imóvel.

§ 8º - O presente contrato obriga as partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

VIII - Da entrega das chaves

Cláusula 8ª - Para proceder à entrega das chaves do imóvel locado, obriga-se o LOCATÁRIO a manifestar sua intenção, com 30 (trinta) dias de antecedência, juntando com a notificação as 03 (três) últimas faturas de fornecimento de água e de energia elétrica, quitadas bem como das guias quitadas do IPTU. Havendo contas a vencerem, estas serão pagas diretamente ao LOCADOR, com respectivas multas, pela média das 3 (três) últimas pagas, sem o que a locação não estará extinta.

§ 1º - A entrega das chaves deverá ser realizada, respeitadas as formalidades aqui reguladas, no endereço do LOCADOR, ou a quem ele determinar, mediante assinatura do Termo de Entrega de Chaves.

§ 2º - Em até 30 (trinta) dias, após a efetiva entrega das chaves, o LOCADOR efetuará a vistoria do imóvel, com base na vistoria de entrada. Constatadas irregularidades, serão feitos 3 (três) orçamentos de material e mão-de-obra do serviço a ser executado, obrigando-se o LOCATÁRIO a efetuar o pagamento dos referidos serviços, 10 (dez) dias após sua conclusão, sob pena de o fazer com acréscimo de correção monetária, além de honorários advocatícios à base de 20% (vinte por cento) incidente sobre o valor do débito, custas processuais e despesas extra-judiciais.

§ 3º - Se a presente locação for prorrogada por lei, sentença ou mesmo consentimento tácito das partes, continuarão em pleno vigor as cláusulas deste contrato, aplicando-se, no que couber, a legislação vigente, mormente em relação à correção monetária periódica.

§4º. Na hipótese de desapropriação ou venda do bem a ente público, fica o PROPRIETÁRIO/LOCADOR isento do pagamento de multa ou indenização de qualquer natureza, podendo nesta hipótese rescindir antecipadamente o contrato e exigindo a desocupação no prazo de 30 (trinta) dias.



Certifico que o selo de
RECONHECIMENTO DE FIRMA
foi afixado na última folha do
Documento entregue à parte



IX - Da venda do imóvel

Cláusula 10ª - O LOCATÁRIO, no caso de pretender o PROPRIETÁRIO/LOCADOR vender o imóvel objeto desta locação, terá o direito de preferência na compra. Com essa finalidade, o LOCADOR manifestará ao LOCATÁRIO, por escrito, seu interesse e as condições e prazo pelos quais o imóvel será vendido, informando-lhe o mesmo prazo e condições, que são concedidos aos demais interessados, observado o contido no §4º da Cláusula 9ª.

Parágrafo Único - Caso não se manifeste no prazo assinalado, obrigará-se o LOCATÁRIO a permitir a visita no imóvel de proponentes compradores, em períodos e horários previamente combinados.

XI - Da autenticidade das assinaturas

Cláusula 11ª - A autenticidade das assinaturas será garantida mediante o reconhecimento das firmas em cartório.

Do Foro

Cláusula 12ª - As partes elegem o foro da Comarca de Santa Helena, Estado do Paraná, para dirimir qualquer questão decorrente do presente contrato, excluindo qualquer outro, por mais privilegiado possa ser.

E por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em três (03) vias de igual teor e forma, perante duas testemunhas, a tudo presentes.

Santa Helena/PR, em 10 de julho de 2021.

RECONHECIDA

LOCADOR LOCATÁRIO

Daiane Lombrio

Renato

Testemunha: Testemunha:



ASSIS CHATEAUBRIAND CARTÓRIO TABELIONATO DE NOTAS 2º OFÍCIO - TABELIONATO ELISA BORDIM SIMÕES
R. Pres. Costa e Silva, 780 - Centro - Assis Chateaubriand - PR - CEP: 85815-000 - TEL: (41) 7620-5613 - tabelionatosimoes@hotmail.com

Selo nº 0018804CVA00000011263217
Consulte em <http://horus.funarpen.com.br/consulta>

Reconheço por Semelhança a assinatura de **RENATO LAERT STAFUSA SALA**. Dou fé. *****
Assis Chateaubriand, 15 de julho de 2021.
Em Test. *Edmarcia F. Piveta* da Verdade

Elisa Bordim Simões
Edmarcia Fernandes Piveta

Selo 1813384CVA000000122921G
Consulte em <http://horus.funarpen.com.br/consulta>

TABELIONATO E PROTESTO DE TITULOS - Dulce D'Agostini Bueno - Oficial
Avenida Paraná, n. 1481 - Centro - Santa Helena/PR
Fone: (41) 32288-1200, CEP: 85.892-000. E-mail: cartoriodeprotestos@hotmail.com
Reconheço firma por Semelhança de DEONICE MAZZAROLO MIKAMI. Dou fé.
SANTA HELENA-PR, 16 de julho de 2021 - 11:08:11h. Em: R\$0,46 (R\$ 43,80). Funfejus R\$2,37. Selo R\$0,90 FUNDEF P81147, ISSQN R\$0,28. Tara R\$3,48

Dulce D'Agostini Bueno - Tabelião () Peri Backer Bueno - Substituto ()
Bruna M. Weirich Lunken - Esc. Jurdada () Demise Resa - Esc. Jurdada ()