

# CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

## QUADRO RESUMO

### 1) – LOCADORA:

**MARIA YAYOI TSUNODA**, brasileira, solteira, cuidadora, RG 16.149.977 SSP/SP, CPF 157.223.761-91, representada por **CÉLIA REGINA YOSHIE TSUNODA**, brasileira, solteira, do lar, RG 29.065.065-3 SSP/SP, CPF 273.547.171-34, residentes na Quadra 106 Sul, Alameda 16, Lote 38-A, CEP 77020-084, em Palmas/TO.

### 2) - LOCATÁRIA:

**CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DO TOCANTINS**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob o nº. 26.753.715/0001-09, com sede na Quadra 201 Sul, Av. Teotônio Segurado, Conj. 1, Lote 11, CEP 77015-200, representado pela sua Presidente **ANA PAULA DELFINO DE ALMEIDA CECCO**, brasileira, casada, funcionária pública estadual, RG 685.829 SSP/TO, CPF 015.940.331- 61, residente na Quadra 906 Sul, Alameda 20, nº. 12, Casa 2, CEP 77023-407, em Palmas-TO, e a Tesoureira **JOICY PRINCEZA DE PORTUGAL**, brasileira, solteira, enfermeira, RG 1.535.827 SSP/TO, CPF 737.779.782-72, residente na Quadra 110 Norte, Alameda 5, QI-B, Lote 18, Casa 2, CEP 77006-126, em Palmas/TO, E-mail: administrativo@corentocantins.org.br, Fone: (63) 9.8127-9141.

### 3) – GARANTIA: Não tem.

**Objeto da Locação:** Sala com aproximadamente 250 m<sup>2</sup> e demais dependências, conforme o laudo de vistoria e fotos digitais anexas.

### 4) – Endereço do Imóvel: **ACSU-SO 60, Av. Teotônio Segurado, Conj. 1, Lote 12, Sala Térreo, CEP 77016-330, em Palmas-TO.**

5) - Prazo: **12 meses**

Início: **01.04.2019**

Término: **31.03.2020**

6) - Valor: **R\$ 5.000,00** (Cinco mil reais), mensais.

Dia do Vencimento: Todo dia **1** (um), de cada mês **VENCIDO**.

7) - Finalidade: Comercial

8) - Condição do imóvel: **COM PINTURA USADA**

## **I - DO OBJETO, ESTADO E PRAZO**

**1** - O objeto, o prazo e o preço da locação é o descrito no quadro resumo deste instrumento, devendo o imóvel ser restituído no término do contrato independentemente de qualquer aviso, notificação judicial ou extrajudicial.

**2** - O locatário declara que vistoriou e recebeu as chaves do imóvel e que o mesmo está em perfeitas condições de uso para a finalidade prevista.

**3** - O laudo de vistoria do imóvel deverá ser retirado pelo locatário, junto à administradora, impreterivelmente, no prazo máximo de 5 (cinco) dias da efetiva entrada no imóvel, sob pena de aceitação tácita de seus termos e terá o mesmo prazo para contestar, por escrito, sob pena de preclusão. No laudo de vistoria constará a situação do imóvel visando garantir a entrega nas mesmas condições, devendo ser devolvido limpo de pessoas e coisas, e com os seus acessórios e equipamentos em perfeito funcionamento.

**4** - No vencimento do prazo contratual, caso o locatário permaneça ocupando o imóvel, continuará a pagar os aluguéis e encargos, obedecendo todas as cláusulas e condições deste contrato, até que seja assinado instrumento competente para novo período ou a entrega das chaves, não sendo admissível quaisquer desculpas para o descumprimento das obrigações contratuais.

## **II - DAS OBRAS E BENFEITORIAS NO IMÓVEL**

**5** - Quaisquer benfeitorias ou modificações, ainda que necessárias, úteis ou voluptuárias, que forem realizadas no imóvel, incluindo-se a colocação de luminosos, divisórias, deverão ter aprovação prévia e escrita do locador, e serão automaticamente incorporadas ao imóvel, independentemente do prazo de permanência no mesmo, renunciando o locatário, a direito de retenção, compensação, reembolso ou indenização, assumindo os encargos ou danos decorrentes destas, obrigando-se pela reposição do imóvel no seu estado original, por sua conta e risco, no prazo que lhe for designado, salvo se dessa obrigação o locador o isentar, por escrito. O locatário renuncia aos benefícios artigo 35 da Lei 8.245/91.

**6** - Constitui obrigação do locatário todas despesas com manutenção do imóvel e seus pertences, durante a locação, incluindo-se os aparelhos e as instalações elétricas e hidrossanitárias, piscina e seus equipamentos, portões eletrônicos, cercas elétricas, interfones, sistemas de alarmes, ventiladores de teto, trincos, fechaduras, janelas, vidraças, torneiras, portas, jardins, telhados, forros, reparos de goteiras, limpeza de rede de esgotos e caixas de gordura, pintura geral e das partes internas e externas inclusive muros, portões e esquadrias, com tinta de mesma cor, qualidade, entre outros, sem direito a qualquer indenização ou compensação pelos gastos efetuados, desde que não sejam problemas pré-existentes no prédio ou vício oculto que se manifeste após a mudança e durante o cotidiano do Conselho, ou ainda problemas que sejam identificados no relatório entregue pelo engenheiro.

## **III - DO ALUGUEL, PAGAMENTO, REAJUSTE E ENCARGOS**

**7** - O aluguel mensal deverá ser pago exclusivamente através de boleto bancário, sendo **VEDADO** o depósito/transferência bancária e também o pagamento de mês posterior sem quitar o anterior, sem autorização expressa da administradora. Constitui obrigação do locatário retirar os boletos bancários na administradora, antes dos vencimentos, inclusive por ocasião de renovações contratuais.

*§ único* – *Será cobrada taxa de serviços no valor de R\$ 200,00 (Duzentos reais), caso venha ser aceita qualquer alteração contratual de interesse exclusivo do locatário.*

**8** - O aluguel será reajustado anualmente, a partir da vigência deste contrato, pela variação positiva do IGP-M, no período, e em sua falta ou extinção, será substituído pelo maior índice oficial vigente. Eventual renovação do presente contrato fica condicionada a acordo entre as partes, sendo que o preço do novo aluguel será baseado no preço de mercado.

**9** – O locatário obriga-se ainda, ao pagamento, à vista, de todos os impostos, tributos e taxas incidentes sobre o imóvel durante a locação, **exceto o IPTU e taxas**, além de despesas condominiais e de consumo de água, esgoto, energia e gás.

**10** – O locatário assumirá a titularidade das contas de água e energia, no prazo de 5 (cinco) dias, da vigência deste contrato, e apresentará a quitação de fatura e o pedido de suspensão do fornecimento, na desocupação do imóvel.

*Parágrafo único* – Sem prejuízo do disposto na cláusula 16, deste instrumento, o locatário outorga poderes ao locador ou seu representante legal, para representá-lo perante a ENERGISA TOCANTINS DISTRIBUIDORA DE ENERGIA S.A, CNPJ 25.086.034/0001-71, e COMPANHIA DE SANEAMENTO DO TOCANTINS – SANEATINS, CNPJ 25.089.509/0001-83, com a finalidade específica de efetuar pedido de ligação nova, religação, desligamento ou troca de titularidade da Unidade Consumidora do imóvel locado, em caso de desídia.

**11** - O locatário obriga-se pela mais perfeita conservação do imóvel ora locado, trazendo-o em bom estado de limpeza e higiene, responsabilizando-se também pelos seus acessórios e instalações, inclusive religações e cortes de energia, água, gás, mantendo-o em perfeito funcionamento, fazendo os reparos necessários de qualquer estrago, ocasionado por si, seus empregados ou visitantes, a fim de restituí-lo, quando finda ou rescindida a locação, com todas as instalações em perfeito funcionamento.

#### **IV – DA FINALIDADE OU DESTINAÇÃO DO IMÓVEL**

**12** - O locatário não poderá sublocar, transferir ou ceder o imóvel, sendo nulo de pleno direito qualquer ato praticado com este fim sem o consentimento prévio e por escrito do locador. Não cabe ao locador nenhuma responsabilidade sobre fundo de comércio.

**13** - Destinando-se o imóvel a fins comerciais, industriais ou outros que não o residencial, nenhuma responsabilidade caberá ao locador caso os Órgãos Públicos competentes, por qualquer motivo, não permitam ao locatário a instalação e funcionamento de seu estabelecimento, ficando o locatário responsável por cumprir, às suas expensas, as exigências dos Órgãos normativos e fiscalizadores de seu estabelecimento, principalmente do Corpo de Bombeiros, Vigilância Sanitária e outros, declarando ainda, conhecer os Códigos de Posturas e de Uso do Solo do município, vigentes, em relação à utilização e destinação do imóvel locado.

#### **V – DO ATRASO NO PAGAMENTO**

**14** - O atraso no pagamento do aluguel e encargos, implicará em multa de 10% (dez por cento), juros de 1% (um por cento) ao mês, *pró-rata die*, mais correção monetária, e constituirá o locatário em mora, independente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, podendo o locador propor a ação de despejo ou cobrança. Se houver pagamento com cheque, a quitação se dará após a compensação bancária, e se for devolvido, ocasionará a mora do locatário.

**15** – Em caso de ajuizamento de qualquer tipo de ação judicial relacionada com o presente contrato, ficará a cargo da parte vencida o pagamento das custas processuais, honorários arbitrais e honorários de advogado à base de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária e cominações.

**16** - A infração de qualquer cláusula deste contrato, sujeita o locatário à multa de 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente. A multa desta cláusula é de caráter exclusivamente penal, não constituindo prefixação de perdas e danos, nem dispensando os contratantes das demais penalidades deste contrato. Em caso de atraso nos pagamentos, fica o locador, autorizado a inscrever o nome do locatário e fiadores em sistemas restritivos de crédito, sem necessidade de prévio aviso.

#### **VI - DAS CONDIÇÕES GERAIS**

**17** - O locatário fica obrigado a satisfazer, às suas expensas a todas as intimações dos Poderes Públicos a quer der causa, sendo que nenhuma intimação do Serviço Sanitário será motivo para abandono do

imóvel, ou rescisão do contrato, sem que antes seja feita vistoria judicial, e prove estar a construção ameaçando cair, ou em iminente perigo.

**18** - No caso de desapropriação do imóvel, ficarão as partes desobrigadas deste contrato, inclusive se o imóvel sofrer incêndio ou outro dano de vulto e que exija a sua desocupação para reparos urgentes.

**19** - Obriga-se o locatário a fazer uso adequado do imóvel, segundo a lei, sob pena de incorrer em infração contratual, isentando o locador, de quaisquer responsabilidades, inclusive por danos físicos ou materiais que venha a sofrer, qualquer pessoa, em consequência de incêndio ou acidente que possam ocorrer no imóvel qualquer que seja a sua causa ou origem.

**20** - Obriga-se o locatário a entregar, tempestivamente, ao locador, as correspondências a ele destinadas e entregues no imóvel, sob pena de ficar responsável pelos prejuízos causados. O locatário desde já faculta ao locador ou seu preposto examinar ou vistoriar o imóvel, desde que previamente agendado.

## **VII – DAS CONDIÇÕES ESPECÍFICAS PARA A DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL**

**21** - A devolução das chaves e do imóvel será precedida de vistoria conjunta a ser realizada com o imóvel desocupado, e se constada a necessidade de reparos, os custos serão de responsabilidade do locatário e fiador, inclusive o pagamento do aluguel durante o período em que o imóvel estiver sendo restaurado. Se houver recusa do locatário em participar da vistoria, a mesma será realizada na presença de duas testemunhas e será válida para todos os efeitos legais.

*§ único* – A vistoria de saída do imóvel deverá ser agendada com antecedência e caso a primeira vistoria não seja aprovada, cada evento novo terá o custo de um dia do aluguel vigente.

**22** - Caso o locatário entregue o imóvel necessitando de reparos, serão considerados válidos os orçamentos colhidos pelo locador, cujos custos serão cobrados pela via judicial, inclusive de seus fiadores, bem como o aluguel do período em que o imóvel estiver sendo reparado.

## **VIII – DA FIANÇA**

**23** – Os fiadores declaram-se responsáveis e principais pagadores das obrigações assumidas neste contrato, solidariamente com o locatário, até a entrega das chaves e do imóvel. Os fiadores renunciam à exoneração da fiança (art. 835 Código Civil) e ao benefício de ordem (art. 827 Código Civil). Os fiadores estão de pleno acordo que, durante o curso da locação, locador e locatário ajustem novos valores e obrigações locatícias, dispensando a necessidade de aposição de suas assinaturas. Em caso de morte ou insolvência do fiador, o locatário fica obrigado a substituí-lo por outro idôneo e com idênticas garantias, no prazo de 15 dias, sob pena de rescisão do contrato de locação.

## **IX – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**24** - Em caso de abandono do imóvel pelo locatário, e estando em mora com os aluguéis e/ou encargos, ou qualquer outra obrigação decorrente deste contrato, poderá o locador imitir-se na posse do imóvel, independentemente de qualquer autorização judicial ou outras formalidades, bastando apenas 02 (duas) testemunhas para atestarem que o imóvel está vago e abandonado, as quais assinarão o termo de vistoria, sem prejuízo das penalidades previstas neste contrato, que serão suportadas pelo locatário e fiadores. Qualquer tolerância ou concessão do locador não constituirá precedente invocável e não alterará as obrigações previstas neste instrumento, nem dará ensejo à invocação do artigo 838 Código Civil, por parte dos fiadores.

**25** - Caso o imóvel locado seja do tipo condominial, que possua regulamento próprio, o locatário se obriga a respeitá-lo como se aqui transcrito fosse. Os atos de comunicação entre as partes, relativamente à execução deste contrato, serão formalizados através de documentos escritos.

**26** - Para exercer os direitos e dar cumprimento às obrigações deste contrato, os LOCATÁRIOS e FIADORES declaram-se solidários entre si e constituem-se reciprocamente PROCURADORES, conferindo-se, mutuamente, poderes especiais para receber citações, notificações e intimações, um pelo outro, tanto pela via postal, eletrônica ou edital, através dos endereços constantes deste contrato, tornando-se deste modo cumprido o mandado de todos, e ainda, confessar, desistir, assinar laudos de vistoria e tudo quanto se tornar necessário, transigir em Juízo ou fora dele, fazer acordos, firmar compromissos judiciais ou extrajudiciais, receber e dar quitação.

**27** – Fica eleito o foro de Palmas-TO, para os fins deste contrato.

E assim, justos e contratados, partes e testemunhas assinam este instrumento para todos os efeitos legais.

Palmas/TO, 09 de março de 2019.

---

Maria Yayoi Tsunoda  
P.p Célia Regina Yoshie Tsunoda - *Locadora*

---

Conselho Regional de Enfermagem do Tocantins  
Ana Paula de Almeida Cecco – *Locatária*

---

Conselho Regional de Enfermagem do Tocantins  
Joicy Princeza de Portugal – *Locatária*

Testemunhas:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_