

1º ADITIVO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO

De um lado:

- (i) **GILBERTO DOS REIS JUNQUEIRA**, brasileiro, casado, engenheiro eletricista, inscrita no CPF sob nº 520.207.461-15 e RG nº 1694550 SSP/GO, e sua esposa **GILSENE MELO TEDESCO VIEIRA**, brasileira, médica pediatra, inscrita no CPF sob nº 643.366.031-20, neste ato representados, pela empresa **BL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ nº 11.336.318/0001-64, Creci Jurídico 14.360, com sede à Rua T – 13 QD. 621 LT.1/2 Nº 1173, SETOR BUENO, Goiânia – GO, representada pelo seu administrador **MARCO TULIO BORGES PEREIRA**, na forma do seu contrato social ("Parte Locadora");

E, de outro lado:

- (ii) **FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISA E ESTUDO DE DIAGNÓSTICO POR IMAGEM – FIDI**, fundação de direito privado sem fins lucrativos, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1294, 21º andar, Conjunto 21-A, Ed. Eluma - Bela Vista, CEP: 01.310-915, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 55.401.178/0010-27, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Parte Locatária");

Parte Locadora e Parte Locatária doravante referidas isoladamente como "Parte" e, em conjunto, como "Partes";

CONSIDERANDO QUE

- (i) nesta mesma data, as Partes celebraram Instrumento Particular de Contrato de Locação ("Contrato de Locação"), por meio do qual a Parte Locadora locou à Parte Locatária o imóvel caracterizado como Apartamento nº 1.911 do Ed. Santorini, box 43 SS2, Cond. Borges Landeiro Diamond, localizado na Av. T-13 c/Rua T-37, Qd. 166, Lt. 01/14, Setor Bueno, Goiânia, GO, CEP 74.230-050 ("Imóvel");
- (ii) o Contrato de Locação está em pleno vigor com data prevista de término para 24 de Fevereiro de 2019;
- (iii) as Partes, de comum acordo, resolvem alterar certas condições do Contrato de Locação;

RESOLVEM, de comum acordo, celebrar o presente 1º Aditivo ao Instrumento Particular de Contrato de Locação ("1º Aditivo"), de acordo com as seguintes cláusulas, termos e condições:

CLÁUSULA 1. DO ADITAMENTO

1.1. As Partes, de comum acordo, resolvem ratificar a alteração do endereço da sede da FIDI para que de agora em diante passe a constar como "*Avenida Paulista, 1294, 21º andar, Conjunto 21-A, Ed. Eluma - Bela Vista, CEP: 01.310-915, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo*".



1.2. As Partes, de comum acordo, resolvem ainda estabelecer: (a) os destinatários do uso do Imóvel como os funcionários, prestadores de serviços, diretores ou conselheiros da Parte Locatária a serem oportunamente indicados, autorizando a ocupação por tais destinatários durante a vigência do Contrato de Locação; (b) a vedação da inscrição dos dados da Parte Locatária em órgãos de restrição de crédito, ainda que ocorra o atraso no pagamento dos aluguéis; (c) o marco inicial para a cobrança dos aluguéis a partir da efetiva entrega do Imóvel; (d) que a Parte Locatária se obrigue a apresentar à Parte Locadora os comprovantes de encargos obrigatórios somente quando solicitados, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da solicitação; (e) que a restituição do Imóvel ao término do Contrato de Locação ocorrerá no mesmo estado em que recebido, conforme Termo de Vistoria Inicial, salvo pelo desgaste do uso normal; (f) que os reparos de conservação do Imóvel serão realizados por profissionais contratados pela Parte Locatária; (g) que qualquer penalidade, incluindo a rescisão contratual, somente será aplicável se após o prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da notificação neste sentido, a Parte Locatária não sanar o inadimplemento contratual; (h) que a Parte Locatária poderá requerer a rescisão antecipada do Contrato de Locação, sem ônus ou penalidade, a qualquer tempo, mediante aviso prévio com 30 (trinta) dias de antecedência; (i) o agendamento prévio de 5 (cinco) para os casos de vistoria pela Parte Locadora; e (j) que o pagamento das taxas referentes ao condomínio e IPTU serão pagas diretamente pela Parte Locatária.

1.3. Tendo em vista as deliberações do item 1.2 acima, o item 7 do Quadro Resumo e a Cláusula Primeira, Parágrafo Segundo; Cláusula Segunda, Parágrafos Segundo e Quinto; Cláusula Terceira, caput e Parágrafo Primeiro; Cláusula Quarta, Parágrafo Primeiro; Cláusula Décima Sexta, caput e Parágrafo Segundo; Cláusula Décima Nona; Cláusula Vigésima; Cláusula Vigésima Primeira, caput e Parágrafos Terceiro e Quarto; e a Cláusula Vigésima Segunda, caput e Parágrafo Único das Condições Gerais do Contrato de Locação passarão a vigorar com a seguinte nova redação:

"7- DESTINO DA LOCAÇÃO

A PRESENTE LOCAÇÃO DESTINA-SE EXCLUSIVAMENTE AO USO: Residencial para funcionário, prestador de serviço, diretor ou conselheiro do(a) LOCATÁRIO(A) a ser oportunamente indicado. "

"CLÁUSULA PRIMEIRA

PARÁGRAFO SEGUNDO – A ocupação do imóvel por pessoa que não esteja figurando neste contrato ou que não detenha autorização prévia da ADMINISTRADORA/LOCADOR, seja por força de alteração do contrato social ou transferência do estabelecimento pertencente ao locatário, salvo aquelas pessoas indicadas no Item 7 do Quadro Resumo, incidirá na rescisão do Contrato de Locação a qualquer tempo de sua vigência e na cobrança dos encargos e multas previstas no presente instrumento, ficando terminantemente proibida a substituição do LOCATÁRIO sem autorização expressa."

"CLÁUSULA SEGUNDA

PARÁGRAFO SEGUNDO – O não pagamento dos aluguéis e encargos no dia do vencimento, campo (4), tornará o locatário obrigado a pagar o valor principal, acrescidos de correção monetária, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, multa de 10% (dez por cento) sob o valor devido (art. 9º do Decreto 22.626/33). As Partes de comum acordo estabelecem que em nenhuma hipótese, independente do atraso nos pagamentos dos aluguéis, poderá o LOCADOR(A) encaminhar o débito para cartório de protesto, SPC/SERASA, empresa terceirizada de cobrança e ou Departamento Jurídico para a devida cobrança. Fica determinado que além

da correção monetária, juros e multa, o locatário inadimplente pagará honorários advocatício equivalente a 20% (vinte por cento) do total apurado. Fica todas as despesas e encargos por conta do locatário devedor.

PARÁGRAFO QUINTO – O aluguel correrá por conta do LOCATÁRIO(A) a partir da efetiva entrega do imóvel, conforme Termo de Vistoria inicial.

“CLÁUSULA TERCEIRA – São encargos obrigatórios do(a) LOCATÁRIO(A): Taxa de condomínio (exceto as despesas extraordinárias de condomínio, conforme previsto na lei do inquilinato), água e esgoto, Energia Elétrica, contas telefônicas, seguro contra incêndio e IPTU/ITU, devendo o(a) LOCATÁRIO(A) apresentar ao(à) LOCADOR(A) os respectivos comprovantes pagos. O(a) LOCATÁRIO(A) autoriza desde já, o(a) LOCADOR(A) a transferir para o seu nome as contas de água e energia, devendo o(a) LOCATÁRIO(A) apresentar ao(à) LOCADOR(A), sempre que solicitados no prazo de 5 (cinco) dias, os respectivos comprovantes pagos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Sempre que as despesas constantes do caput desta cláusula forem pagas, por qualquer motivo, diretamente do (a) LOCADOR(A), ficará o(a) LOCATÁRIO(A) obrigado(a) a reembolsá-lo(a) assim que para tanto for solicitado.

“CLÁUSULA QUARTA

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Findo o prazo estipulado no caput desta cláusula, sem que as partes tenham convencionado, prorrogação do mesmo ou renovação contratual obriga-se ao(a) LOCATÁRIO(A) a restituir o imóvel, objeto deste contrato, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, completamente desocupado e no estado em que recebeu, salvo pelo desgaste do uso normal do imóvel, conforme declinado no Laudo de Vistoria, anexo ao presente.”

“CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - O(A) LOCATÁRIO(A) se compromete a devolver o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, salvo pelo desgaste do uso normal do imóvel, conforme TERMO/LAUDO DE VISTORIA, o qual fica fazendo parte integrante do presente, não há forma pré determinada para o conteúdo do referido instrumento, podendo o(a) LOCADOR(A), lançar mão de todos os recurso técnico de filmagem (áudio visual), foto digital, filmagem e similares, para melhor demonstrar o estado do imóvel quando do início da locação.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Visando manter o padrão de qualidade do imóvel ora locado, fica desde já acertado entre as partes, que todos os serviços de reparos necessários ao imóvel deverão ser realizados por profissionais escolhidos pelo(a) LOCATÁRIO(A).”

“CLÁUSULA DÉCIMA NONA - As obras que importarem na segurança do imóvel, serão executadas pelo(a) LOCADOR(A). Todas as demais, bem como as referentes à conservação de aparelhos sanitários, de iluminação, fogão, trincos, fechaduras, torneiras, vidraças, limpeza, reparos e desentupimento de encanamentos de água, gás, esgotos, caixas de gorduras, goteiras, pinturas, conservação de jardins e árvores, etc., serão feitas pelo(a) LOCATÁRIO(A), que fica obrigada a restituir tudo em perfeito estado, sem direito a indenização alguma ao desocupar o imóvel. Todos os estragos a que der causa deverão ser reparados pelo(a) LOCATÁRIO(A), ficando esta responsável pelo pagamento dos aluguéis até que os referidos reparos sejam concluídos.”

"CLÁUSULA VIGÉSIMA - Para toda e qualquer benfeitoria ou modificação a ser introduzida no imóvel locado ou em suas instalações, é necessária prévia autorização escrita do(a) LOCADOR(A), e as que, com autorização, forem feitas, mesmo necessárias, passarão a pertencer ao(a) LOCADOR(A) independentemente de indenização ou retenção do imóvel locado. Poderá, entretanto, o(a) LOCADOR(A), finda a locação, exigir que as benfeitorias ou modificações introduzidas sem o seu consentimento sejam retiradas a custa da locatária a qual fica obrigada a pagar aluguéis devidos até que o imóvel seja restituído sem as mesmas benfeitorias ou modificações, tal como foi entregue ao(a) LOCATÁRIO(A)."

"CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - Considerar-se-á rescindido de pleno direito o presente contrato, independentemente de qualquer aviso ou notificação: a) No término do respectivo prazo; b) No caso de infração por parte da LOCATÁRIA de qualquer das cláusulas e obrigações aqui estipuladas, desde que notificada neste sentido, a LOCATÁRIA não sane a infração no prazo de 15 (quinze) dias. Da mesma forma, qualquer multa de caráter penal prevista pelo inadimplemento das obrigações assumidas pelo LOCATÁRIO(A) no âmbito deste Contrato somente serão aplicáveis caso a LOCATÁRIA não sane a infração no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data em que for notificada neste sentido; c) No caso de incêndio que impeça a ocupação do imóvel locado ou desapropriado por necessidade ou utilidade pública.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O LOCATÁRIO(A) ficará dispensado do pagamento de multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, e se notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência.

PARÁGRAFO QUARTO - O LOCATÁRIO(A) poderá requerer a rescisão antecipada do Contrato sem ônus ou penalidade, a qualquer tempo, mediante aviso prévio ao locador (ADMINISTRADORA) por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. Na ausência do aviso o locador poderá exigir quantia correspondente a 1 (um) mês de aluguel e encargos."

"CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - Poderá o(a) LOCADOR(A), a qualquer tempo, vistoriar o imóvel locado, bem como mostrá-lo a pretensos compradores, em caso de venda, desde que previamente agendada com 5 (cinco) dias de antecedência, incorrendo o(a) LOCATÁRIO(A) em infração contratual à negativa de tal procedimento.

PARÁGRAFO ÚNICO: As partes contratantes acordam que as taxas referente ao condomínio(valor variável) e IPTU mensais serão pagas diretamente pelo(a) LOCATÁRIO(A)."


CLÁUSULA 2. DISPOSIÇÕES FINAIS

2.1. As Partes ratificam todas as demais cláusulas do Contrato de Locação, as quais permanecem vigentes e inalteradas, na medida em que não tenham sido expressamente modificadas por este 1º Aditivo.

2.2. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de Goiás para se dirimir quaisquer dúvidas ou litígios oriundos do presente instrumento.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas, autorizados os registros e/ou averbações competentes.

Goiânia, 25 de Fevereiro de 2017.


GILBERTO DOS REIS JUNQUEIRA
p/p BL NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA


GILSENE MELO TEDESCO VIEIRA
p/p BL NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA


Roberto Gomes Nogueira
Diretor
CPF: 95.234.738-91
FUNDACAO INSTITUTO DE PESQUISA E ESTUDO
DE DIAGNOSTICO POR IMAGEM


Marcos Idagawa
Diretor Adjunto
CPF: 128.385.838-08
RG: 24.348.940-7

Testemunhas:

1. _____

Nome:

RG:

CPF:

2. _____

Nome:

RG:

CPF: