



**Poder Judiciário**  
**Justiça do Trabalho**  
**Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região**

## **Ação Trabalhista - Rito Ordinário** **0011231-46.2014.5.01.0045**

**Tramitação Preferencial**  
- Idoso

**Processo Judicial Eletrônico**

**Data da Autuação:** 12/09/2014

**Valor da causa:** R\$ 30.000,00

**Partes:**

**RECLAMANTE:** ERNESTINA FONSECA  
**ADVOGADO:** ADRIANA DA SILVA ARAUJO TEIXEIRA  
**ADVOGADO:** ALICE DE ARAUJO SOARES ADAO  
**ADVOGADO:** WILLIAM RODRIGUES SANTOS  
**ADVOGADO:** PRISCILA FURTADO CAMPOS  
**ADVOGADO:** MARIA DE FATIMA MOURA  
**ADVOGADO:** MARIA RAQUEL MACINA NUNES  
**ADVOGADO:** ILEANA RITA DE SOUSA  
**ADVOGADO:** JESUS DA SILVA COSTA  
**ADVOGADO:** RAQUEL FREITAS SILVA  
**ADVOGADO:** ricardo bellingrodt marques coelho  
**ADVOGADO:** GUIMARAES EUFRASIO GUIMARAES JUNIOR  
**ADVOGADO:** JULIANA DE SIMONE  
**ADVOGADO:** ELENICE MARIA HIRLE  
**ADVOGADO:** PAULO RICARDO FELIX  
**ADVOGADO:** CARMEN LÚCIA KRAUSE LOPES  
**ADVOGADO:** MARCIA REGINA PRATA BLANKE  
**ADVOGADO:** Thiago de Lacerda Bon Rabelo  
**ADVOGADO:** GUSTAVO SEABRA MONTEIRO  
**ADVOGADO:** WENDEL RAPHAEL DE PAULA DA SILVA  
**ADVOGADO:** André luiz Duarte de Andrade  
**ADVOGADO:** NILDON DE MATOS VIEIRA JUNIOR

**RECLAMADO:** SANTA CASA DA MISERICORDIA DO RIO DE JANEIRO

ADVOGADO: MAURICIO ALEX OSTHOFF BARBOSA

ADVOGADO: GUILHERME LEMOS SANT ANNA GOMES

ADVOGADO: ANA PAULA FELIX BARBOSA LIMA

ADVOGADO: RODRIGO CORDEIRO NUNES

ADVOGADO: neiva mello de carvalho

ADVOGADO: SUELLEN RIBEIRO DE MELO

ADVOGADO: THIAGO FERREIRA CARDOSO NEVES

**RECLAMADO:** ASSOCIACAO DA MISERICORDIA

ADVOGADO: Peritiz Ejnesman

**RECLAMADO:** THE BEST HOLDING E PARTICIPACOES LTDA.

**CUSTOS LEGIS:** MINISTÉRIO PÚBLICO DO TRABALHO

**TERCEIRO INTERESSADO:** COMISSÃO DE CREDORES

ADVOGADO: VICTOR GUILHERME MIRANDA DE ALMEIDA

ADVOGADO: ADRIANA DA SILVA ARAUJO TEIXEIRA

ADVOGADO: FELIPE RAMOS CAMPANA

ADVOGADO: FLAVIA NUNES TAVARES MACHADO

ADVOGADO: Ana Carla Alves Xavier

**TERCEIRO INTERESSADO:** MARIANGELA TEIXEIRA SANCHES

ADVOGADO: ANDRE AFONSO MONTEIRO

**TERCEIRO INTERESSADO:** MARIO GARCIA DE ALMEIDA

ADVOGADO: DEIR ROSA MACHADO JUNIOR

**LEILOEIRO:** TASSIANA MENEZES DE MELLO

**TERCEIRO INTERESSADO:** IMOBILIARIA ZIRTAEB LTDA

ADVOGADO: ALEXANDRE ACCIOLY RIO

**TERCEIRO INTERESSADO:** PERFORMANCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO: PATRICIA MATTOSO DE ALMEIDA SERRANO

**TERCEIRO INTERESSADO:** MUNICIPIO DE RIO DE JANEIRO

**ARREMATANTE:** RT 113 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADO: THEO KEISERMAN DE ABREU

**TERCEIRO INTERESSADO:** ADVOGADOS DOS DEMAIS CREDORES

ADVOGADO: ANDRE RICARDO SMITH DA COSTA

ADVOGADO: ISMAEL SOUZA DA SILVA

ADVOGADO: EMILY DE MEDEIROS PEREIRA

ADVOGADO: ALICE DE ARAUJO SOARES ADAO

ADVOGADO: ROBERTO DE ALMEIDA PENA

ADVOGADO: Peritiz Ejnesman

ADVOGADO: DEIR ROSA MACHADO JUNIOR

ADVOGADO: LEANDRO REIS NUNES

ADVOGADO: WILLIAM RODRIGUES SANTOS

ADVOGADO: FLAVIA NUNES TAVARES MACHADO

ADVOGADO: JAIME UBIRATAN APPOLONIO DE SOUZA

ADVOGADO: KARLA MARIA REZENDE CARNEIRO NEVES

ADVOGADO: ROSYANNE CARVALHO DE PAIVA

ADVOGADO: ALEX MOTTA CARDOSO

ADVOGADO: PRISCILA FURTADO CAMPOS

ADVOGADO: MARIA DE FATIMA MOURA

ADVOGADO: ANA PAULA COSTA DE AZEVEDO

ADVOGADO: AMARO GERSON MIGUEL VIEIRA  
ADVOGADO: VALTER LUIS FERREIRA GOMES  
ADVOGADO: ALEXANDRE BARREIRA DE OLIVEIRA  
ADVOGADO: ANDRESSA CASIMIRO DRUMMOND  
ADVOGADO: MARIA RAQUEL MACINA NUNES  
ADVOGADO: Vitor Cesar Lourenço Ferreira  
ADVOGADO: ILEANA RITA DE SOUSA  
ADVOGADO: Adilson Pacheco  
ADVOGADO: SILVIA DE BRAGA ARÃO  
ADVOGADO: MARCIA LEAL BITTENCOURT  
ADVOGADO: LUCIA MARIA GOULART VIEIRA  
ADVOGADO: PEDRO FELIPE ALVES FERREIRA  
ADVOGADO: ROMULO LICIO DA SILVA  
ADVOGADO: JOSÉ DEIVISON DE OLIVEIRA COUTINHO  
ADVOGADO: PEDRO HENRIQUE CUNHA CORREIA  
ADVOGADO: DANIEL DA LUZ CORREIA  
ADVOGADO: BRUNO PROVENÇANO DO OUTEIRO SOUZA  
ADVOGADO: JEREMIAS VICENTE DE OLIVEIRA  
ADVOGADO: EDWALDO NOGUEIRA TRINDADE  
ADVOGADO: VERA REGINA FABIANO RAMOS  
ADVOGADO: SIMONE CRISTINA SANCHES ANZANEL  
ADVOGADO: Angela Caruzo Nehme  
ADVOGADO: MARCIA SORAIA REGO GONCALVES  
ADVOGADO: SEBASTIANA ROSANA RIBEIRO CARDOSO  
ADVOGADO: SERGIO LUIZ DE JESUS DUARTE  
ADVOGADO: RAQUEL FREITAS SILVA  
ADVOGADO: ricardo bellingrodt marques coelho  
ADVOGADO: ANDRE JOSE CARVALHO DE OLIVEIRA  
ADVOGADO: ANDREIA DE MELO RODRIGUES  
ADVOGADO: Anley Sleiman da Costa  
ADVOGADO: JOICE PEREIRA FURTADO  
ADVOGADO: JAQUELINE CRISTINA DA SILVA ARAUJO DOS SANTOS  
ADVOGADO: APARECIDA CAVALCANTE GOMES  
ADVOGADO: fabiana de abreu carmo santos  
ADVOGADO: JOSE LUIZ DE SOUZA VILLACHA  
ADVOGADO: BEATRIZ SCALZER SAROLDI  
ADVOGADO: CARMEN LÚCIA KRAUSE LOPES  
ADVOGADO: ALEXANDRE DE BARROS HERBSTER  
ADVOGADO: PRISCILLA DE ARAUJO LOPES  
ADVOGADO: MARCUS VINICIUS MANDETTA MEDEIROS  
ADVOGADO: EWELYN SCHOTS FRAGA  
ADVOGADO: VANDERSON DA SILVA JOSÉ  
ADVOGADO: LUCIANA TRINDADE PESSOA DA SILVA  
ADVOGADO: CLAUDIA MARIA BARROSO FINHOLDT  
ADVOGADO: ANA LUCIA DE CARVALHO MACIEL  
ADVOGADO: RICARDO CARNEIRO RIBEIRO PINTO  
ADVOGADO: MARINO D'ICARAHY JUNIOR  
ADVOGADO: GUSTAVO SEABRA MONTEIRO

ADVOGADO: JANINE RODRIGUES PONTES ARAGAO  
ADVOGADO: SERGIO GOMES DOS SANTOS  
ADVOGADO: NILDON DE MATOS VIEIRA JUNIOR  
**TERCEIRO INTERESSADO:** M. E. CHACUR CONSULTORIA  
ADVOGADO: RODRIGO DANIEL PACIFICO SENA DE ANDRADE  
**TERCEIRO INTERESSADO:** ENF SPE X LTDA.  
ADVOGADO: THEO KEISERMAN DE ABREU  
**TERCEIRO INTERESSADO:** ENF SPE IX LTDA.  
ADVOGADO: THEO KEISERMAN DE ABREU  
**TERCEIRO INTERESSADO:** DENISE MARTINS DE SOUZA  
ADVOGADO: MARIA DO SOCORRO DURAO E SILVA GIBSON MARTINS  
**TERCEIRO INTERESSADO:** THORAX FERNANDO CHACUR SERVICOS MEDICOS  
ADVOGADO: PATRICIA MATTOSO DE ALMEIDA SERRANO  
**TERCEIRO INTERESSADO:** UNIÃO FEDERAL (AGU)  
ADVOGADO: JAQUELINE CRISTINA DA SILVA ARAUJO DOS SANTOS  
**TERCEIRO INTERESSADO:** PERFORMANCE SERKET EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIARIOS LTDA  
ADVOGADO: PATRICIA MATTOSO DE ALMEIDA SERRANO  
ADVOGADO: JAQUELINE CRISTINA DA SILVA ARAUJO DOS SANTOS  
**TERCEIRO INTERESSADO:** PERFORMANCE ANTONIO CARLOS EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIARIOS LTDA  
ADVOGADO: PATRICIA MATTOSO DE ALMEIDA SERRANO  
ADVOGADO: JAQUELINE CRISTINA DA SILVA ARAUJO DOS SANTOS  
**TERCEIRO INTERESSADO:** PERFORMANCE REAL GRANDEZA EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIARIOS LTDA  
ADVOGADO: PATRICIA MATTOSO DE ALMEIDA SERRANO  
ADVOGADO: JAQUELINE CRISTINA DA SILVA ARAUJO DOS SANTOS  
**TERCEIRO INTERESSADO:** PERFORMANCE VENDAS DE IMOVEIS LTDA.  
ADVOGADO: PATRICIA MATTOSO DE ALMEIDA SERRANO  
ADVOGADO: JAQUELINE CRISTINA DA SILVA ARAUJO DOS SANTOS  
**TERCEIRO INTERESSADO:** UNIÃO FEDERAL (PGF)  
ADVOGADO: JAQUELINE CRISTINA DA SILVA ARAUJO DOS SANTOS  
**TERCEIRO INTERESSADO:** ASSOCIACAO DOS MORADORES DO CONDOMINIO DOS  
EDIFICIOS ANCHIETA ,BARTH E NODREGA  
ADVOGADO: EDUARDO SOARES COUTINHO  
ADVOGADO: CLOVIS ROBERTO DE FREITAS  
ADVOGADO: EWELYN SCHOTS FRAGA  
**TERCEIRO INTERESSADO:** ENTERPRICE INVESTIMENTO E CONSULTORIA LTDA  
ADVOGADO: MARCOS EDUARDO PIVA  
**TERCEIRO INTERESSADO:** MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**TERCEIRO INTERESSADO:** GANN NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA - ME  
ADVOGADO: LEANDRO TADEU PIRES VIEIRA  
ADVOGADO: MARCIA SUCENA MONTEIRO  
**TERCEIRO INTERESSADO:** MARIO JORGE MOREIRA BRAGA  
**TERCEIRO INTERESSADO:** ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**TERCEIRO INTERESSADO:** ANGELO ANTONIO BARBOSA TANCREDO  
ADVOGADO: ROBERTA PAIVA DOS SANTOS  
ADVOGADO: ROSANGELA DOS SANTOS FERNANDES



**TERCEIRO INTERESSADO:** STANS 03 S.A.

ADVOGADO: CRISTIAN DIVAN BALDANI

**TERCEIRO INTERESSADO:** LILIAM ALMEIDA DOS SANTOS

ADVOGADO: MARCUS VINICIUS MANDETTA MEDEIROS

**TERCEIRO INTERESSADO:** MARIA PERPETUO SOCORRO SANTOS PEREIRA

ADVOGADO: ANGELO ANTONIO BARBOSA TANCREDO

**TERCEIRO INTERESSADO:** SARAH PEREIRA MESQUITA DA SILVA

ADVOGADO: ANGELO ANTONIO BARBOSA TANCREDO

**TERCEIRO INTERESSADO:** ASSOC DOS SERV PUBLICOS AUX GOVER UNIAO EST MUN  
BRASIL

ADVOGADO: LEONARDO JORGE RODRIGUES

**TERCEIRO INTERESSADO:** ASSOCIACAO DOS MORADORES DO CONDOMINIO DOS  
EDIFICIOS ANCHIETA, BARTH E NOBREGA - FLAMENGO RJ (ASMDCABN)

ADVOGADO: FILIPE BAPTISTA SANTOS CABRAL DE MELLO

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL**

**SANTA CASA DA MISERICÓRDIA DO RIO DE JANEIRO**, associação privada devidamente constituída, com sede na Rua Santa Luzia, nº 206 – Centro – Rio de Janeiro – RJ, inscrita no Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 33.609.504/0001-62, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante simplesmente denominada como “**LOCADORA**”; e

**THORAX FERNANDO CHACUR SERVIÇOS MÉDICOS.**, sociedade devidamente constituída, com sede na Rua General Polidoro, nº 192, sala 194 – Botafogo – Rio de Janeiro – RJ, inscrita no CNPJ/ME sob nº 00.720.097/0001-07, neste ato representada na forma de seu ato societário, doravante simplesmente denominada como “**LOCATÁRIA**”;

**CONSIDERANDO QUE:**

I. A LOCADORA é titular do imóvel situado na Av. Carlos Peixoto, nº 124, Botafogo, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22290-090, inscrição municipal nº 0.452.583-8, onde se encontra estabelecido o hospital atualmente denominado “Hospital São Zacharias”;

II. As Partes firmaram em 1º de julho de 2017 o “Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial” (“**Contrato de Locação 2017**”), cujo objeto é a locação do referido imóvel, conforme aditado em 9 de outubro de 2020, para fins de concordância da LOCADORA em diversas benfeitorias realizadas no Imóvel, as quais totalizaram R\$ 15.071.361,47 (quinze milhões e setenta e um mil e trezentos e sessenta e um reais e quarenta e sete centavos) (“**Primeiro Aditamento**”);

III. O Contrato de Locação 2017 e o respectivo Primeiro Aditamento foram nesta data rescindidos, por ser do interesse das Partes celebrar novo instrumento de locação, inclusive com renovação do prazo de locação;

IV. A celebração desse Contrato foi autorizada pela Mesa e Junta, órgão deliberativo societário da LOCADORA, em 19.08.2021.

**RESOLVEM**, as Partes, celebrar o presente Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial que será regido pela legislação aplicável e pelas cláusulas e condições enunciadas abaixo:

**I. DO OBJETO**

**1.1. Do Imóvel.** Nos termos do presente contrato (“**Contrato**”), a LOCADORA, dá em locação à LOCATÁRIA o imóvel situado na Av. Carlos Peixoto, nº 124, Botafogo, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22290-090, inscrição municipal nº 0.452.583-8, pendente de regularização perante o Registro de Imóveis competente (“**IMÓVEL**”), que se encontra destinado ao hospital atualmente denominado “**HOSPITAL SÃO ZACARIAS**”, suas acessões e benfeitorias (incluindo-se suas instalações fixas), que se encontra livre de bens móveis e pessoas.

**1.1.1.** O IMÓVEL não possui matrícula individualizada, sendo identificado pela planta anexa (**Anexo I**) que, rubricada pelas partes, passa a fazer parte integrante e complementar do presente.

1.1.2. Fica a **LOCATÁRIA** expressamente autorizada pela **LOCADORA** a, às expensas daquela, requerer junto ao Ofício do Registro de Imóveis a abertura da citada matrícula, ficando assente que a **LOCADORA** deverá fornecer todos os documentos, bem como a necessária procuração para esta finalidade, nos termos do item 17.7.

1.1.3. Obtida a matrícula pretendida, poderá ser instituído, caso interesse à **LOCATÁRIA**, o Direito de Superfície em favor da mesma (**LOCATÁRIA**), nos termos e prazos estabelecidos na minuta anexa (Anexo II) que, rubricada pelas partes, passa a fazer parte integrante e complementar do presente. A **LOCADORA** se compromete a, caso seja do interesse da **LOCATÁRIA**, celebrar a competente escritura de direito de superfície e a praticar os atos necessários e convenientes para formalização do direito de superfície.

1.2. **Das Benfeitorias e do Direito de Retenção.** Sobre o IMÓVEL a **LOCATÁRIA**, às suas expensas e sob sua responsabilidade, realizará uma obra de construção a qual será incorporada ao IMÓVEL para todos os efeitos legais.

1.2.1. A **LOCADORA** reconhece que a **LOCATÁRIA** já realizou benfeitorias no IMÓVEL no valor de R\$ 15.071.361,47 (quinze milhões e setenta e um mil e trezentos e sessenta e um reais e quarenta e sete centavos), conforme indicativo constante do Anexo III. A **LOCADORA** reconhece que tais benfeitorias representam, para todos os fins, um investimento pela **LOCATÁRIA** no valor de R\$ 15.071.361,47 (quinze milhões e setenta e um mil e trezentos e sessenta e um reais e quarenta e sete centavos) em benfeitorias no IMÓVEL, independentemente de qualquer comprovação adicional.

1.2.2. As referidas benfeitorias foram devidamente autorizadas pela **LOCADORA** e, sobre elas e outras que venham a ser aprovadas pela **LOCADORA**, a **LOCATÁRIA** possui direito de retenção, até a integral indenização devida pela **LOCADORA**, na hipótese de rescisão antecipada da presente locação, por qualquer motivo ("Direito de Retenção").

1.3. O presente Contrato obriga as Partes, seus sucessores, a qualquer título, e consubstancia e substitui todas as tratativas, escritas ou não, entre elas mantidas.

1.4. A **LOCADORA** se compromete a não transferir o imóvel ou oferecer ou permitir eventual penhora, restrição ou gravame sobre o IMÓVEL. Na hipótese de ocorrer quaisquer restrições sobre o IMÓVEL sem o prévio conhecimento da **LOCADORA**, esta deverá promover o levantamento ou a substituição do bem, ofertando outro como garantia ou em substituição, sob pena de suspensão do pagamento dos aluguéis pela **LOCATÁRIA** até a efetiva demonstração de levantamento ou a substituição do IMÓVEL, sob pena de ensejar a caracterização de descumprimento contratual pela **LOCADORA**, nos termos deste Contrato.

## II. DA FINALIDADE

2.1. O IMÓVEL será destinado exclusivamente para fins não residenciais, para desenvolvimento de atividades saúde, médicas e/ou hospitalares no local, bem como atividades correlatas, e periféricas de ensino e pesquisa, ainda que atualmente não constantes, nesta data, do estatuto

2  
S  
Lmt.



social da **LOCATÁRIA**, não podendo a **LOCATÁRIA** dar ao **IMÓVEL** outra destinação, que não a aqui prevista, sem prévia e expressa autorização da **LOCADORA**. Adicionalmente, fica desde já autorizada a utilização e exploração de parte do **IMÓVEL** como estacionamento para suporte ao desenvolvimento das atividades da **LOCATÁRIA**.

2.1.1. O desenvolvimento do objeto social da **LOCATÁRIA** é, consequentemente, das atividades a serem desenvolvidas no **IMÓVEL** não terão qualquer relação comercial, obrigacional, técnica ou profissional com a unidade hospitalar que funcionava anteriormente no **IMÓVEL**, que era conhecida como "HOSPITAL SÃO ZACHARIAS", ou seja, não haverá sucessão comercial ou de qualquer outra espécie, denominação ou tipo.

2.1.2. É expressamente permitido à **LOCATÁRIA**, a seu exclusivo critério, e sem qualquer limitação, providenciar a demolição das construções existentes e/ou construir novas edificações e instalações no **IMÓVEL**, desde que mantidas a utilização e destinação aqui prevista, o que não importará em indenização à **LOCADORA** quando da extinção deste Contrato, sendo certo que a **LOCADORA** nada poderá exigir pelas edificações ou melhorias porventura introduzidas quando da rescisão da locação. A extinção deste Contrato ensejará o Direito de Retenção à **LOCATÁRIA** nos termos do item 1 acima.

2.1.3. Inclui-se no conceito de atividades médicas e /ou hospitalar, dentre outras (a) a prestação de assistência hospitalar, com ou sem internações em instalações próprias, ou com internações em instalações de terceiros, incluindo atendimento em situação de internação domiciliar (*Home Care*); (b) prática de atividades relacionadas à administração de hospitais e prestação de serviços médicos em geral; (c) serviços na área de saúde em quaisquer modalidades ou especialidades, incluindo, ainda, a prestação de exames e diagnósticos médicos e laboratoriais; (d) a exploração de estacionamento de veículos em imóvel próprio ou de terceiros; (e) quaisquer outras atividades correlatas às descritas acima.

### III. DO PRAZO

3.1. O prazo de locação será de 50 (cinquenta) anos contados da assinatura do presente Contrato ("Prazo de Locação"). Sem prejuízo, para fins da contagem do prazo de posse ininterrupta da **LOCATÁRIA**, será considerado o marco inicial o Contrato de Locação 2017.

3.2. A **LOCATÁRIA** terá a opção de renovar este Contrato por novo período de 50 (cinquenta) anos. Para exercer este direito, a **LOCATÁRIA** deverá notificar a **LOCADORA**, no endereço indicado no item XVII deste Contrato, no prazo de um ano até 6 (seis) meses antes da data de término do primeiro período da locação (i.e., antes do término do prazo de 50 anos a contar desta data).

3.3. Caso ultrapassado o Prazo de Locação sem qualquer manifestação, ou oposição da **LOCADORA**, a locação passará a vigor por prazo indeterminado, podendo ser rescindida a qualquer tempo, por qualquer das Partes, mediante envio de prévia e expressa notificação, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, observada a obrigação de indenização das benfeitorias e o Direito de Retenção.

3  
1 dt



#### IV. DO ALUGUEL

**4.1. Do Aluguel Mensal.** O valor do aluguel mensal devido pela utilização do IMÓVEL, incluindo todas as eventuais acessões e benfeitorias, será o valor equivalente a 1,5% (um e meio por cento) do faturamento mensal líquido da **LOCATÁRIA** ("Aluguel Mensal"). O Aluguel Mensal deverá ser pago pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA**, nos termos da cláusula 4.3. abaixo, até o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês subsequente ao mês vencido, independentemente de qualquer aviso ou notificação. Para fins de clareza, caso em qualquer mês não haja faturamento, nenhum valor será devido pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA**.

**4.1.1.** Esclarecem as Partes, para todos os efeitos, que o Aluguel Mensal foi estabelecido pelo método econômico, o qual considera: (i) que o IMÓVEL deve ser valorado tendo por base o quanto este é capaz de gerar lucro à **LOCATÁRIA** ao longo do tempo; (ii) a capacidade econômico-financeira de a **LOCATÁRIA** pagar o aluguel; (iii) a atividade empresarial desenvolvida no IMÓVEL. Por esta razão, estabelecem as partes que o valor do Aluguel Mensal não pode e não poderá ser considerado, por qualquer razão, meramente um valor por metro quadrado da área constituída, mas sim um componente do resultado gerado pela atividade empresarial desenvolvida no IMÓVEL exclusivamente pela **LOCATÁRIA**, ressalvando, contudo, que isso não poderá ser interpretado como a participação da **LOCADORA** no risco do negócio desenvolvido pela **LOCATÁRIA**; (iv) a possibilidade da **LOCATÁRIA** ceder a exploração do IMÓVEL a terceiros, aplicando-se o disposto na Cláusula 4.1.4 abaixo.

**4.1.2.** A exploração das atividades no IMÓVEL por parte da **LOCATÁRIA** diz respeito somente a esta, não cabendo à **LOCADORA**, seus associados e representantes legais qualquer tipo de interferência nas diretrizes, atividades e/ou operação da atividade, tampouco gera para a **LOCADORA** qualquer direito na participação das receitas advindas da operação ou demais atividades desempenhadas, ressalvado pelo Aluguel Mensal.

**4.1.3.** Para implementação das atividades, a **LOCATÁRIA** contratará, às suas expensas e sob sua exclusiva responsabilidade, qualquer pessoa física e/ou jurídica; e, a seu exclusivo critério, poderá captar recursos no mercado, seja através de financiamento bancário, aporte de investidores, constituição de fundos de investimentos ou qualquer outra modalidade.

**4.1.4.** Na hipótese da **LOCATÁRIA** ceder, total ou parcialmente, o IMÓVEL a terceiros, inclusive mediante sublocação, arrendamento ou constituição de parcerias, sob qualquer modalidade, para exploração do IMÓVEL, o valor do Aluguel Mensal permanecerá sendo calculado exclusivamente com base no valor efetivamente recebido (faturamento mensal líquido) pela **LOCATÁRIA** (ainda que seja uma parcela, repassada à **LOCATÁRIA**, pelo terceiro em questão – i.e., pelo cessionário, sublocatário, arrendatário ou parceiro – do seu faturamento com a exploração do IMÓVEL), não se estendendo ao faturamento mensal do terceiro em questão. Para fins meramente ilustrativos e exemplificativos, caso, eventualmente, a **LOCATÁRIA** estabeleça uma parceria (ou ceda, subloque ou arrende o IMÓVEL) com empresa do setor de saúde ("Empresa Parceira") para que esta Empresa Parceira desenvolva suas atividades no IMÓVEL, em contrapartida ao pagamento ou repasse de um valor fixo ou variável à **LOCATÁRIA** ("Repasse"), o valor do Aluguel Mensal permanecerá sendo calculado unicamente com base no valor do Repasse, sem que a **LOCADORA** faça jus a qualquer

127

remuneração ou compensação adicional calculada com base no faturamento auferido pela Empresa Parceira com a exploração do IMÓVEL.

4.2. As Partes declaram e reconhecem expressamente que, tanto a **LOCADORA** quanto a **LOCATÁRIA** renunciam, de comum acordo, aos seus respectivos direitos de pleitear revisão judicial do valor ou base do Aluguel Mensal durante toda a vigência da locação.

4.3. **Da forma de pagamento.** O pagamento do Aluguel Mensal será efetuado por meio de depósito em conta corrente a ser aberta em nome da **LOCADORA**; boleto bancário emitido pela empresa prestadora de serviços de administração imobiliária, ou por qualquer outra forma que venha a ser acordada por escrito, pela **LOCADORA** e **LOCATÁRIA**.

4.4. **Da Fiscalização do Aluguel Percentual.** Para fins de apuração do Aluguel Mensal a ser pago pela **LOCATÁRIA**, esta deverá apresentar à **LOCADORA**, por ocasião do pagamento do Aluguel Mensal, demonstrativo contendo o faturamento apurado entre o primeiro e o último dia do mês anterior, que servirá de base para o cálculo do Aluguel Mensal a ser recebido pela **LOCADORA**. O referido demonstrativo financeiro poderá ser examinado pela **LOCADORA** e/ou por auditores independentes por ela indicados, às suas expensas, em datas e horários previamente acordados, juntamente com os livros e documentos contábeis e fiscais da **LOCATÁRIA**, sempre que verificado pela **LOCADORA** divergências na documentação apresentada ou para fins de confirmação dos valores de Aluguel Mensal.

4.4.1. Caso em decorrência da fiscalização seja apurada diferença em favor da **LOCADORA**, esta deverá informar à **LOCATÁRIA** do ocorrido para que a **LOCATÁRIA** apresente os esclarecimentos pertinentes ou, em caso de confirmação de referida diferença, realize o pagamento da diferença apurada.

4.5. A **LOCADORA** terá 60 (sessenta) dias, contados da data de apresentação de cada demonstrativo financeiro, nos termos da cláusula 4.7. acima, para contestar eventual diferença em favor da **LOCADORA**, sob pena de decair o direito ao ressarcimento da eventual diferença.

## **V. DOS ENCARGOS DA LOCAÇÃO**

5.1. A **LOCATÁRIA** se obriga ao pagamento de todos os tributos eventualmente incidentes sobre o IMÓVEL ou benfeitorias realizadas pela **LOCATÁRIA**, tais como o Imposto sobre a Propriedade Predial Territorial Urbana (IPTU), ou qualquer outro imposto ou contribuição cujo pagamento venha ser determinado pelas autoridades administrativas, bem, como por todas e quaisquer despesas, taxas e encargos incidentes sobre o IMÓVEL, além das contas de água e esgoto, eletricidade e gás, durante a vigência deste Contrato ("Encargos").

5.1.1. Somente serão devidas pela **LOCATÁRIA**, os Encargos exclusivamente referentes ao IMÓVEL, a partir de 01/07/2017.

5.1.2. A **LOCADORA** é responsável pelo pagamento de todos os tributos e Encargos de exercícios anteriores, não podendo recair sobre a **LOCATÁRIA** qualquer cobrança, restrição ou execução em razão de eventuais débitos fiscais e tributários ou Encargos.

121.5



5.2. A **LOCADORA** se compromete a entregar à **LOCATÁRIA** o carnê de IPTU e os boletos de cobrança das contas supra mencionadas que estiverem em seu poder, em tempo hábil, para que a **LOCATÁRIA** possa efetuar os pagamentos em dia.

5.3. Os Encargos, conforme a modalidade das respectivas cobranças, deverão ser pagos diretamente pela **LOCATÁRIA** ao órgão credor, nas datas próprias de seus vencimentos.

5.4. Caso a **LOCATÁRIA** deixe de efetuar o pagamento de quaisquer Encargos e a **LOCADORA** venha a efetuá-los, a **LOCATÁRIA** deverá ressarcir o valor desembolsado pela **LOCADORA**, acrescido de atualização monetária, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento da notificação que for enviada pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA** neste sentido.

5.5. Caso seja solicitado pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA** deverá ser apresentado todos os comprovantes de pagamento de Encargos relativos ao exercício social anterior que se encontrarem em seu poder, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento da notificação que for enviada pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA** neste sentido.

#### **VI. DOS ENCARGOS MORATÓRIOS**

6.1. Caso não sejam pagos os Aluguéis Mensais quando forem estes solvidos pela **LOCADORA**, as importâncias correspondentes ficarão sujeitas, até o seu efetivo pagamento, à atualização monetária de acordo com o IPCA/IBGE ou seu eventual substitutivo, juros moratórios à razão de 12% a.a. (doze por cento ao ano) e multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo assim apurado, calculadas a atualização monetário e os juros "pro rata die".

6.2. Por outro lado, o descumprimento de obrigação aqui prevista pela **LOCADORA**, importará em multa não compensatória em favor da **LOCATÁRIA** no valor de 6 (seis) vezes o valor do Aluguel Mensal anteriores à infração, sem prejuízo de perdas e danos e de outras penalidades aqui previstas, bem como sem prejuízo do direito da **LOCATÁRIA** de permanecer no IMÓVEL e manter todos os termos e condições da presente locação, inclusive no que se refere ao Direito de Retenção.

#### **VII. DO SEGURO**

7.1. A **LOCATÁRIA** poderá contratar seguro para o IMÓVEL, contra incêndio, vendaval, responsabilidade civil perante terceiros, mantendo tal seguro em vigor durante toda a vigência deste Contrato. A **LOCATÁRIA** será designada como beneficiária na apólice de seguro. Tal apólice deverá ser emitida por companhia de seguro conceituada, e o prêmio correspondente será adequado à reposição do IMÓVEL em caso de sinistro.

7.1.1. Caberá à **LOCATÁRIA** empregar os recursos provenientes da apólice de seguro na reconstrução do IMÓVEL em caso de sinistro, permanecendo com a **LOCATÁRIA** eventuais recursos que sobejarem. A **LOCATÁRIA** poderá, a seu exclusivo critério, transferir para a **LOCADORA** a indenização recebida da seguradora e não realizar a reconstrução do IMÓVEL, hipótese e que ficará rescindido de pleno direito o presente Contrato.

Rel 6  
11.11.24

7.2. Ocorrerá rescisão contratual, se interesse for da **LOCATÁRIA**, se houver incêndio, desapropriação total, ou quaisquer outras ocorrências que impeçam o uso normal do IMÓVEL, independentemente de qualquer indenização por parte da **LOCADORA**, não sendo devida pela **LOCATÁRIA**, nesse caso, a Multa Rescisória.

7.3. Na hipótese de eventual sinistro resultar na impossibilidade parcial de uso do IMÓVEL, ficará facultado a **LOCATÁRIA** o direito de optar entre: (i) a continuidade deste Contrato, com a readequação proporcional do valor do Aluguel Mensal em razão da área do IMÓVEL que continuará a ser efetivamente utilizada pela **LOCATÁRIA**; ou (ii) a sua rescisão antecipada, não sendo devida pela **LOCATÁRIA**, nesse caso, a Multa Rescisória.

#### **VIII. DA VISTORIA**

8.1. A **LOCATÁRIA** autoriza a **LOCADORA**, seus representantes, administradores ou prepostos, a inspecionarem o IMÓVEL regularmente uma vez ao ano, em data e horário previamente estabelecidos, mediante notificação prévia de, no mínimo, 30 (trinta) dias úteis.

8.2. A **LOCATÁRIA** deverá notificar a **LOCADORA**, no mínimo 30 (trintas) dias antes da data de devolução do IMÓVEL, para que as partes o vistoriem em conjunto, ocasião em que a **LOCATÁRIA** elaborará termo de vistoria final, no qual ficarão consignados os eventuais reparos ou obras que a **LOCATÁRIA** obrigar-se-á a executar para a entrega do IMÓVEL em condições não inferiores àquelas que recebeu quando da assinatura do Termo de Vistoria Inicial, por ocasião da celebração do Contrato de Locação 2017 ("Termo de Vistoria Final").

8.2.1. A **LOCATÁRIA** realizará os reparos necessários e constantes do Termo de Vistoria Final sendo que a **LOCATÁRIA** poderá efetuar o pagamento à **LOCADORA** do montante necessário para a realização dos reparos, com base na média aritmética de 3 (três) orçamentos apresentados pela **LOCATÁRIA**, obtidos com profissionais de sua confiança, liberando-se, assim da obrigação de efetuar os reparos e procedendo com a entrega definitiva das chaves do IMÓVEL.

8.3.2. Os orçamentos para a realização dos reparos deverão ser obtidos pela **LOCATÁRIA** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar da vistoria e, em exercendo esta faculdade, a **LOCATÁRIA** deverá efetuar o pagamento à **LOCADORA** na data de término da locação, mediante a assinatura do respectivo termo de quitação das obrigações contratuais e rescisão da locação. A recusa da **LOCADORA** em (i) efetuar a vistoria do IMÓVEL acarretará em sua aceitação tácita quanto a forma de devolução do IMÓVEL; (ii) receber as chaves e/ou dar a quitação a **LOCATÁRIA** isentará a **LOCATÁRIA** do pagamento do Aluguel Mensal e demais Encargos previstos neste Contrato, a partir da data da notificação enviada pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA**, informando que as chaves do IMÓVEL estão à sua disposição, com cópia da vistoria realizada pela **LOCATÁRIA**, acompanhada de fotografias das condições de entrega do IMÓVEL.

8.3. Até a data de devolução do IMÓVEL e entrega das chaves, fica a **LOCATÁRIA** obrigada a realizar o pagamento do Aluguel Mensal, não podendo a **LOCADORA** recusar ao recebimento da devolução do IMÓVEL e das chaves sem justo motivo.



#### IX. DAS BENFEITORIAS

9.1. Com relação às benfeitorias úteis e voluptuárias, cabe à **LOCATÁRIA** o ônus de promovê-las, mediante comunicação à **LOCADORA**, ficando a benfeitoria incorporada e pertencente ao IMÓVEL, porém sem impactar ou acarretar acréscimo ou decréscimo no valor do Aluguel Mensal.

9.2. Uma vez autorizadas, não tem a **LOCATÁRIA** o dever de providenciar a remoção de quaisquer das benfeitorias, estando as mesmas incorporadas ao IMÓVEL para todos os efeitos de direito, em especial para fins de devolução do IMÓVEL.

9.3. A **LOCATÁRIA** fica, desde já, autorizada a introduzir eventuais benfeitorias necessárias à expansão e/ou continuidade de suas atividades, devendo a **LOCADORA**, neste caso, e sempre que lhe for solicitado, firmar eventuais plantas e outras autorizações que vierem ser exigidas pelos órgãos públicos, para tais finalidades. Neste caso, a **LOCATÁRIA** será responsável pela obtenção de todas e quaisquer licenças, autorizações e alvarás necessários à realização das obras para adaptações a serem efetuadas no IMÓVEL, conforme previsto na legislação pertinente e projeto anexado a este.

9.4. Foram autorizadas a realização das benfeitorias referidas no Anexo III.

#### X. DA CONSERVAÇÃO

10.1. A **LOCATÁRIA** se obriga, às suas expensas, a manter o IMÓVEL em boas condições de uso, efetuando todos e quaisquer reparos necessários à sua manutenção, ressalvando o desgaste natural do uso do IMÓVEL.

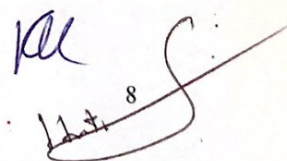
#### XI. DAS OBRIGAÇÕES GERAIS

11.1. A **LOCATÁRIA** deverá obter todas e quaisquer licenças, permissões e alvarás exigidos pelas autoridades públicas relativas à utilização do IMÓVEL para a atividade empresarial a ser exercida.

11.2. A **LOCADORA**, conforme previsto na Lei 8.245/91, obriga-se a: (i) entregar a **LOCATÁRIA** o IMÓVEL em estado de servir ao uso a que se destina; (ii) garantir, durante o Prazo de Locação, o uso pacífico do IMÓVEL; (iii) manter, durante a locação, a forma e o destino do IMÓVEL; e (iv) executar obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura e a segurança integral do IMÓVEL.

11.3. A **LOCADORA** fornecerá à **LOCATÁRIA**, sempre que necessário, todos os documentos e autorizações exigidos para que a **LOCATÁRIA** possa obter e/ou renovar os alvarás, permissões, autorizações e demais licenças, essenciais para o regular exercício das atividades que desenvolverá no IMÓVEL.

#### XII. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA



**12.1. Direito de Preferência:** A **LOCADORA** declara que, caso haja interesse em alienar o IMÓVEL, será respeitado o Direito de Preferência constante do artigo 27, "caput", da Lei de Locações, devendo a **LOCATÁRIA** manifestar sua intenção de adquirir ou não o IMÓVEL no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da data de recebimento da comunicação da venda enviada pela **LOCADORA**. A notificação da **LOCADORA** deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, existência de ônus reais, o local e o horário em que possa ser examinada a documentação pertinente. O direito de preferência caducará, se a **LOCATÁRIA** não manifestar formalmente e por escrito sua aceitação ou declínio à proposta, no prazo de 120 (cento e vinte), observada a legislação pertinente.

**12.2.** Caso a **LOCATÁRIA** exerça o seu direito de preferência para a aquisição do IMÓVEL, do preço de aquisição do IMÓVEL serão descontados os valores devidos pela **LOCADORA** a **LOCATÁRIA** a título de indenização pelas benfeitorias realizadas.

**12.3.** Caso a **LOCATÁRIA** não exerça o seu direito de preferência para a aquisição do IMÓVEL e este venha a ser alienado a terceiros durante a vigência do prazo locatício, o presente Contrato deverá permanecer em vigor, comprometendo-se a **LOCADORA** a informar ao novo proprietário os termos e condições deste Contrato (inclusive o direito de renovação da **LOCATÁRIA**), e a fazer constar do compromisso de compra e venda e/ou da respectiva escritura de transferência da titularidade do IMÓVEL, a obrigatoriedade de o adquirente respeitar todos os termos e condições da presente locação, sob pena de multa não compensatória no valor de 6 (seis) vezes o valor do Aluguel Mensal anteriores à infração, sem prejuízo do direito da **LOCATÁRIA** de permanecer no IMÓVEL e manter todos os termos e condições da presente locação.

**12.4.** A **LOCADORA** autoriza a **LOCATÁRIA**, para fins do disposto nos artigos 8º e 33 da Lei Federal nº 8.245/1991, a registrar e/ou averbar o presente Contrato no competente Cartório de Registro de Imóveis, às expensas da **LOCATÁRIA**, caso o IMÓVEL venha a ser regularizado perante o competente Cartório de Registro de Imóveis, e compromete-se a praticar todo e qualquer ato que se fizer necessário, bem como a celebrar qualquer instrumento e apresentar todos os documentos exigidos pelo Registro de Imóveis respectivo para a efetivação do registro e/ou averbação do Contrato.

### **XIII. DA RESCISÃO ANTECIPADA E DAS PENALIDADES**

**13.1.** O presente Contrato não poderá ser rescindido pela **LOCADORA** antes do Prazo de Locação, salvo nos casos previstos neste Contrato. A **LOCATÁRIA**, no entanto, poderá optar por entregar o IMÓVEL anteriormente ao término do prazo de vigência da presente locação, hipótese na qual a **LOCATÁRIA** deverá enviar aviso por escrito à **LOCADORA** neste sentido, com no mínimo 90 (noventa) dias de antecedência da data pretendida para a devolução do IMÓVEL. Neste caso, a **LOCADORA** fará jus ao recebimento da multa no valor correspondente a 3 (tres) meses do Aluguel Mensal na respectiva data ("Multa Rescisória").

**13.2.** Caso a **LOCATÁRIA** deixe de pagar o Aluguel Mensal quando de seu vencimento, a **LOCADORA** enviará à **LOCATÁRIA** notificação solicitando o respectivo pagamento. Se, após 20 (vinte) dias, contados recebimento da referida notificação, a **LOCATÁRIA** permanecer

KOL  
12.12.24  
9  
S



inadimplente, a **LOCADORA** poderá se utilizar de medida judicial para a cobrança do aluguel devido, acrescido das penalidades moratórias previstas no item VI deste Contrato.

**13.3.** Na hipótese de rescisão da presente locação, independentemente do motivo, do prazo ou da parte que der causa à rescisão, será devido pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA** indenização pelas benfeitorias realizadas, nos termos do item 1.2. e subitens acima, podendo quaisquer valores devidos pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA** serem compensados total ou parcialmente com os valores que sejam devidos pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA** a título de indenização pelas benfeitorias realizadas.

**13.4.** Será mantido o Direito de Retenção previsto neste Contrato, caso a compensação que venha a ser realizada nos termos acima não seja suficiente para a liquidação do valor de indenização devido a título de indenização pelas benfeitorias realizadas.

#### **XIV. DA DESAPROPRIAÇÃO E DO CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR**

**14.1.** Sem prejuízo do Direito de Retenção e indenização pelas benfeitorias, o presente Contrato poderá ser rescindido, pela **LOCATÁRIA**, em caso de desapropriação. Neste caso, em qualquer caso fica ressalvado à **LOCATÁRIA** o direito de agir diretamente contra o poder expropriante para pleitear as indenizações a que fizer jus.

**14.2.** No caso de desapropriação parcial do IMÓVEL, o presente Contrato permanecerá em pleno vigor a critério da **LOCATÁRIA**, se e enquanto a **LOCATÁRIA** puder continuar, a seu exclusivo critério, exercendo suas atividades normalmente no IMÓVEL. Neste caso, continuará a **LOCATÁRIA** obrigada ao pagamento do Aluguel Mensal, de forma proporcional à área ocupada do IMÓVEL.

#### **XV. DA CESSÃO DE DIREITOS E DA SUBLOCAÇÃO**

**15.1.** Independentemente de prévio e expresso consentimento da **LOCADORA**, a **LOCATÁRIA** poderá, de forma gratuita ou onerosa:

- (a) ceder ou transferir, no todo ou em parte, os direitos e obrigações oriundos do presente instrumento a terceiros;
- (b) ceder, sublocar, arrendar ou emprestar o IMÓVEL, bem como constituir parcerias, *joint ventures*, ou associar-se com terceiros sob qualquer modalidade para exploração do IMÓVEL, seja isoladamente (pelo terceiro) ou em conjunto com a **LOCATÁRIA**, aplicando-se o disposto na Cláusula 4.1.4 acima; ou, ainda,
- (c) realizar operação societária com ingresso de sócios ou alteração da titularidade das ações/quotas da **LOCATÁRIA**.

**15.2.** Os recursos provenientes da exploração do Imóvel, sublocação ou cessão do Imóvel, a exclusivo critério da **LOCATÁRIA**, poderá ser por ela utilizado para captação de recursos no

10  
10/12/2024

mercado financeiro, mediante cessão dos recebíveis decorrentes da exploração do IMÓVEL, com o que concorda a **LOCADORA**.

#### **XVI. DAS COMUNICAÇÕES, NOTIFICAÇÕES E INTERPRELAÇÕES**

**16.1.** Para quaisquer efeitos e finalidades previstos nas disposições deste Contrato, as comunicações, citações, intimações, notificações e interpelações de quaisquer das partes se farão por escrito e serão consideradas efetivadas quando entregues pessoalmente contra recibo ou remetidas através do Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ou ainda remetidas pelo correio, sob registro, ao endereço constante deste Contrato, sem prejuízo das demais formas previstas no Código de Processo Civil.

#### **XVII. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**17.1. Renúncia:** Nenhuma ação ou omissão por parte da **LOCADORA** ou da **LOCATÁRIA** constituirá renúncia de qualquer de seus direitos, previstos no presente instrumento, salvo na hipótese de dar-se a mesma por escrito.

**17.2. Nulidade de cláusula específica:** Se qualquer termo ou disposição deste Contrato, ou a aplicação do mesmo, a qualquer pessoa ou circunstância, reputar-se nula ou imponível, não haverá prejuízo dos demais termos ou disposições, tampouco de sua aplicação e oponibilidade.

**17.3. Sucessores:** Salvo disposição contratual em contrário, os termos e disposições do presente instrumento vinculam as partes e seus respectivos sucessores a qualquer título.

**17.4. Inteiro teor:** O presente instrumento e seus anexos, rubricados pelas partes, contém o único e inteiro contrato celebrado entre as partes no que concerne a locação do IMÓVEL, de modo que nenhum pacto oral, representação ou instrumento anteriormente escrito, não previsto pelo presente, considerar-se-á vigente ou efetivo.

**17.5. Sucessão Comercial:** Em nenhuma hipótese se configura, em razão deste Contrato, qualquer sucessão comercial da **LOCADORA** pela **LOCATÁRIA**.

**17.6. Legislação aplicável:** Todas as questões relativas ao presente Contrato, incluindo-se aquelas referentes à sua interpretação, aplicação, validade, execução e infração, qualquer que seja a jurisdição do foro, a que forem levadas, serão governadas, construídas e opostas de acordo com a lei brasileira, especialmente em conformidade com as provisões dadas pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

**17.7. Registro de Imóveis:** Para os fins e efeitos do artigo 576 do Código Civil, o presente Contrato será integralmente respeitado e manterá sua vigência, mesmo se o IMÓVEL for alienado para terceiros, ficando autorizado o Cartório de Registro de Imóveis a proceder ao competente registro, às custas da **LOCATÁRIA**. Para possibilitar o registro previsto neste item, a **LOCADORA** se compromete desde já cumprir, no que lhe couber, as exigências que venha, a ser feitas pelo Cartório de Registro de Imóveis, bem como a fornecer os documentos necessários.

Kel 11  
124. S

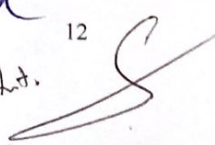


17.7.1. **MANDATO:** Sem prejuízo da obrigação de outorgar procuração específica, caso seja necessário, pela presente Contrato e na melhor forma de direito, a **LOCADORA** nomeia e constitui a **LOCATÁRIA** como sua bastante procuradora, em caráter irrevogável e irretratável, nos exatos termos do arts. 684 e 686, parágrafo único do Código Civil, conferindo-lhe poderes para, sem alterar quaisquer das condições negociais aqui previstas, praticar todos os atos necessários ao registro do presente Contrato junto ao Registro de Imóveis competente, podendo inclusive, em seu nome, assinar requerimentos de abertura de matrícula, objetivando cumprir e satisfazer eventuais exigências formuladas pelo Registro de Imóveis competente, podendo inclusive substabelecer o presente mandato no todo ou em parte.

17.8. **Foro:** As partes elegem o Foro da situação do IMÓVEL para nele dirimir todas as questões resultantes deste Contrato, excluindo qualquer outro, por mais privilegiado que seja e independentemente do domicílio das partes.

17.9. **Declarações da Locadora:** A LOCADORA declara possuir plena legitimidade, capacidade e poderes para (i) celebrar o presente Contrato, e todos os demais documentos e instrumentos aplicáveis na forma aqui prevista; (ii) cumprir com as obrigações por eles assumidas neste Contrato e demais instrumentos relacionados; (iii) consumir as operações previstas neste Contrato e nos demais instrumentos previstos neste Contrato, tendo tomado todas as medidas necessárias, inclusive aprovações societárias e internas, para autorizar a sua celebração. Não existe qualquer processo judicial ou administrativo ou pretensão pendente ou iminente que afete de qualquer forma a capacidade da LOCADORA de celebrar este Contrato. A LOCADORA declara não existir qualquer fato relacionado à sua capacidade que afete ou possa interferir de qualquer forma a sua capacidade de celebrar este Contrato e cumprir as obrigações aqui previstas. A LOCADORA confirma que este Contrato e todas as demais obrigações assumidas constituem obrigações válidas e eficazes, obrigando-se e sendo contra a LOCADORA exequível (este Contrato em todos os seus termos e condições). O Imóvel deverá permanecer livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou gravames. A LOCADORA não descumpriu qualquer sentença, ordem, mandado, medida liminar ou despacho de qualquer autoridade governamental que afete, de qualquer forma e a qualquer título, a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações aqui assumidas. A LOCADORA não é parte de qualquer ação administrativa, judicial ou arbitragem em andamento que procure contestar ou restringir a capacidade da LOCADORA de, direta ou indiretamente, alugar o Imóvel à LOCATÁRIA nos termos aqui previstos ou consumir os negócios jurídicos previstos neste Contrato, bem como não existe qualquer ação judicial ou procedimento arbitral em vias de ser iniciado nesse sentido.

17.10. **Violação de Disposições Legais e Contratuais:** A celebração deste Contrato e o cumprimento integral de seus termos e condições não representarão (i) qualquer interferência, conflito ou violação a qualquer contrato, documento ou acordo no qual as PARTES estejam obrigadas ou envolvidas, ou qualquer evento que, mediante notificação e/ou decurso de prazo poderia resultar em tal violação; (ii) qualquer violação da lei aplicável; ou (iii) a criação de ônus ou limitação à titularidade do Imóvel.

KK  
12  
12.12. 

**17.11. Contrato Original:** Esse contrato substitui e revoga o "Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial" firmado pelas Partes em 1º de julho de 2017 relativo ao mesmo IMÓVEL, conforme aditado em 09 de outubro de 2020.

E por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Segundo Aditamento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo indicadas.

Rio de Janeiro, 3 de setembro de 2021.



*Francisco Luiz Cavalcanti da Cunha Horta*

**SANTA CASA DA MISERICÓRDIA DO RIO DE JANEIRO**

Locadora



*Thorax Fernando Chacur*

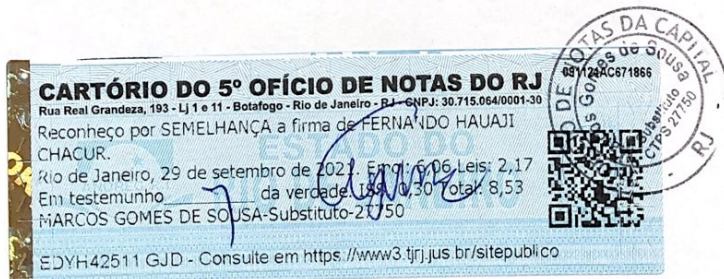
**THORAX FERNANDO CHACUR SERVIÇOS MÉDICOS**

Locatária

Testemunhas:

*Sergio Pimentel*  
Nome: **SERGIO PIMENTEL**  
CPF nº **025343257-22**

*José Galvão Alves*  
Nome: **José Galvão Alves**  
CPF nº **369973827-20**



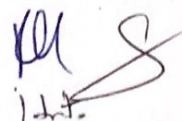


**Anexo I**

[Planta do Imóvel]

fle  
14 hnt

Planta do IMÓVEL total alugado

  
1.1.1.



Área do IMÓVEL locado à Thorax. (fonte: google maps)



*[Handwritten signature]*  
Idnt.

Planta (Parcial) do Imóvel com Levantamento  
Topográfico Planialtimétrico

kle  
Lito





**Anexo II**

[Minuta - Escritura Superfície]

pl  
12.1.  
1





2. DA TITULAÇÃO: 2.1. A propriedade do IMÓVEL foi havida pela OUTORGANTE em sua através de [●], na conformidade do que consta no R-[●] da matrícula nº XXXXXXXXXX, do XXXXXXXXXXXX e Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro.

3. DA SITUAÇÃO JURÍDICA: 3.1. O IMÓVEL encontra-se totalmente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou gravames, sejam judiciais ou extrajudiciais, de qualquer espécie ou natureza, inexistindo sobre o mesmo, e tampouco sobre a OUTORGANTE, quaisquer litígios ou pendências que possam impedir ou prejudicar a livre disponibilidade do IMÓVEL, encontrando-se o mesmo totalmente livre de pessoas e/ou coisas, inexistindo, ainda, litispendências, ações reais reipersecutórias, penalidades ou exigências administrativas a satisfazer, estando o IMÓVEL quite para com os tributos, tarifas e demais contribuições/encargos sobre ele incidentes até a presente data, conforme declara a OUTORGANTE, sob as penas da lei.

3.2. A OUTORGANTE declara que: (a) inexistem débitos referentes a quaisquer tributos, e todos os tributos cujos fatos geradores sejam anteriores à data desta ESCRITURA foram devidamente quitados; (b) inexistente qualquer projeto em curso (ou projeto provável) de desapropriação, tombamento ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação, tombamento ou ocupação temporária, nem tampouco área *non aedificandi*, objetivando total ou parcialmente o IMÓVEL; (c) o IMÓVEL não viola qualquer lei aplicável e nem a OUTORGANTE, nem seus sócios, estão cientes de qualquer violação ou restrição de natureza ambiental, sanitária ou legal relacionada ao IMÓVEL que afete ou que possa vir a afetar o progresso normal da construção prevista para o local; (d) o IMÓVEL está livre de contaminação ou de quaisquer substâncias perigosas; (e) inexistem violações de exigências legais relacionadas ao solo, uso e ocupação, vias de acesso, produção de relatório de impacto urbanístico e de vizinhança, nascente de água, curso de água, direito de lavra, preservação do patrimônio urbano, ambiental e histórico, segurança de voo/espço aéreo e saúde pública; (f) o IMÓVEL não abriga nem abrigou, a qualquer tempo, qualquer atividade que possa causar sua contaminação ou que possa vir a implicar risco ao meio ambiente ou à saúde pública, tais como, de forma meramente exemplificativa, aterro sanitário, depósito de materiais radioativos, áreas de manuseio de produtos químicos, depósito de material proveniente de indústria química e postos de abastecimento de combustíveis; (g) inexistem débitos da OUTORGANTE e do IMÓVEL, bem como dos antecessores na propriedade deste, perante o Instituto Nacional da Seguridade Social e Secretarias da Receita Federal, Estadual ou Municipal que possam impedir a presente transação; (h) não há quaisquer notificações, autos de infração, citações, intimações ou

3  
LLT.

penalidades aplicadas pelas autoridades públicas federais, estaduais e/ou municipais que possam vir a afetar a propriedade do IMÓVEL ou a presente transação; (i) não há ações judiciais, procedimentos ou investigações em curso visando à, ou que possa resultar na, imposição à OUTORGANTE ou ao IMÓVEL de quaisquer responsabilidades relacionadas a regulamentos, licenças, mandados, instruções, decretos ou legislação até a presente data ou que possam afetar esta transação; e (j) a OUTORGANTE detém todas as autorizações legais e contratuais para celebrar esta ESCRITURA.

3.3. Fica determinado, desde já, que a OUTORGANTE responderá, sem exceção, por todas as obrigações, encargos, impostos, taxas e/ou contribuições, ônus ou pendências, conhecidos e/ou registrados ou não, sejam de que naturezas e origens forem os mesmos, incluindo aspectos cíveis, tributários e ambientais, que incidam ou venham a incidir sobre o IMÓVEL, cujos fatos geradores sejam anteriores à data da celebração desta ESCRITURA, lançados ou por lançar, mesmo que, eventualmente, sejam lançados em nome de terceiros e cobrados após a data desta ESCRITURA, sempre isentando a SUPERFICIÁRIA de quaisquer responsabilidades, sejam de que natureza e origem forem, obrigando-se a OUTORGANTE a pagá-los imediatamente a partir de seu conhecimento ou contestar tais débitos, judicial ou extrajudicialmente, desde que seja possível, de modo que o IMÓVEL permaneça livre e desembaraçado de quaisquer débitos, encargos ou ônus, sob pena de serem, facultativamente, pagos e liquidados diretamente pela SUPERFICIÁRIA, que poderá, a seu exclusivo critério, após prévia notificação à OUTORGANTE para que esta, no prazo de 15 (quinze) dias, efetue o pagamento ou promova o seu questionamento em juízo ou administrativamente, de forma a suspender sua exigibilidade, quitar diretamente caso a OUTORGANTE não pague ou questione tal débito, facultando-se à SUPERFICIÁRIA, nesta hipótese: (a) cobrar tais débitos da OUTORGANTE, reconhecendo a OUTORGANTE estes valores como dívida líquida e certa, cobrável executivamente; ou (b) abater os referidos débitos efetivamente liquidados de qualquer crédito devido pela OUTORGANTE, a qualquer título.

4. DA CAUSA E DO MOTIVO DETERMINANTE PARA A CONSTITUIÇÃO DO DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE: 4.1. A constituição do direito real de superfície a seguir acordada, e bem assim, o preço e a forma de pagamento e demais condições, têm como causa e motivo determinantes o interesse da SUPERFICIÁRIA, com o fim exclusivo de destiná-la, sob sua única e exclusiva responsabilidade, durante o prazo da concessão do direito real de superfície adiante acordado, à exploração de atividades hospitalar e médica, bem como todas e quaisquer atividades correlatas e periféricas de ensino e pesquisa, bem como exploração de estacionamento em

REL 4  
11.11



parte do Imóvel como suporte para o desenvolvimento de suas atividades. Inclui-se em atividades hospitalar e médicas, dentre outra (a) a prestação de assistência hospitalar, com ou sem internações em instalações próprias, ou com internações em instalações de terceiros, incluindo atendimento em situação de internação domiciliar (*Home Care*); (b) prática de atividades relacionadas à administração de hospitais e prestação de serviços médicos em geral; (c) serviços na área de saúde em quaisquer modalidades ou especialidades, incluindo, ainda, a prestação de exames e diagnósticos médicos e laboratoriais; (d) a exploração de estacionamento de veículos em imóvel próprio ou de terceiros; (e) quaisquer outras atividades correlatas às descritas acima.

4.1.1. A elaboração do projeto executivo do caberá exclusivamente à SUPERFICIÁRIA, sem qualquer interferência da OUTORGANTE.

4.2. O desenvolvimento de seu objeto social e, consequentemente, das atividades a serem desenvolvidas na superfície do IMÓVEL não terão qualquer relação comercial, obrigacional, técnica ou profissional com a unidade hospitalar que funcionava anteriormente no imóvel, que era conhecida como "HOSPITAL SÃO ZACARIAS", ou seja, não haverá sucessão comercial ou de qualquer outra espécie, denominação ou tipo.

4.3. Ajustam as CONTRATANTES que a SUPERFICIÁRIA será a única e exclusiva responsável pela exploração da atividade a ser exercida no imóvel, não sendo imputada, e vice-versa, à OUTORGANTE qualquer responsabilidade decorrente dessa atividade, seja de natureza cível, tributária, trabalhista, ambiental e demais. Desta forma, a eficiente exploração da atividade por parte da SUPERFICIÁRIA diz respeito somente a esta, não cabendo à OUTORGANTE, seus sócios e representantes legais qualquer tipo de interferência nas diretrizes, atividades e/ou operação da atividade, tampouco gera para a OUTORGANTE qualquer direito na participação das receitas advindas da operação ou demais atividades desempenhadas.

4.4. Para implementação das atividades, a SUPERFICIÁRIA contratará, às suas expensas e sob sua exclusiva responsabilidade, qualquer pessoa física e/ou jurídica; e (b) a seu exclusivo critério, poderá captar recursos no mercado, seja através de financiamento bancário ou constituição de fundos de investimentos, respeitadas as condições dispostas na presente ESCRITURA.

5. DA CONCESSÃO DO DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE: 5.1. Fundadas as CONTRATANTES nas referidas causas e motivos determinantes estabelecidos na presente ESCRITURA e na melhor

pac 5  
1/11



forma de direito, observadas as condições previstas na Cláusula 9 adiante, a OUTORGANTE, concede, como concedido tem, à SUPERFICIÁRIA, que o aceita, em caráter irrevogável e irretratável, o direito de superfície sobre o IMÓVEL, incluindo as edificações e benfeitorias atualmente existentes sobre ele, as quais poderão ser demolidas oportunamente, incluindo-se o direito, inerente ao objeto da presente concessão, de uso do subsolo e do espaço aéreo correspondentes ("SUPERFÍCIE"), pelo preço adiante ajustado, bem como observados os demais termos e condições desta ESCRITURA, de modo que a SUPERFICIÁRIA, a partir da data da imissão na posse do IMÓVEL, possa livremente usar, gozar, fruir e dispor da SUPERFÍCIE, como sua que é e fica sendo pelo prazo ajustado na presente ESCRITURA.

5.2. A SUPERFICIÁRIA poderá usar e fruir da SUPERFÍCIE sem qualquer interferência da OUTORGANTE a partir da imissão na posse do IMÓVEL, na forma da legislação aplicável e desde que observados os termos e condições desta ESCRITURA, pelo prazo de 50 (cinquenta) anos a contar de [data do Contrato de Locação].

5.2.1. Ao término do prazo ajustado na Cláusula 5.2 acima, a SUPERFICIÁRIA poderá, requerer a renovação do prazo por mais 50 (cinquenta) anos, mediante comunicação com 6 (seis) meses de antecedência ao término do prazo acima previsto.

5.3. Em conformidade com o disposto no Código Civil, a concessão da SUPERFÍCIE implicará no desdobramento da propriedade do IMÓVEL, com a consequente suspensão do princípio da acessão, de tal sorte que a SUPERFICIÁRIA passará a ser legítima titular do domínio útil da SUPERFÍCIE, abrangendo todas as suas acessões e benfeitorias, restando à OUTORGANTE apenas a titularidade do domínio útil sobre o solo (doravante "PROPRIEDADE DO SOLO").

5.4. Nos termos desta ESCRITURA, a SUPERFICIÁRIA exercerá o direito de superfície sobre o IMÓVEL, exclusivamente para o desenvolvimento e exploração de atividades hospitalares, médicas e correlatas, conforme estabelecido na Cláusula 4 acima, ficando desde já autorizada a utilização e exploração de parte do Imóvel como estacionamento de suporte ao desenvolvimento das atividades hospitalares, de ensino e correlatas.

5.4.1. A SUPERFICIÁRIA não poderá alterar a destinação a ser conferida à SUPERFÍCIE, conforme definida na Cláusula 4.1 acima, salvo mediante prévio e expresso consentimento por escrito da OUTORGANTE.

KOL  
6  
12/12/24

