

CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

LOCADOR: MAX III – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 48.596.079/0001-91, e no CRECI sob o nº 009951/O, situada na Rua Dez de Maio, 500, Loja 02, Centro, Itaperuna-RJ, representada por seu Sócio Administrador e Corretor Responsável, Max Friederich Panaro Eisenlohr, brasileiro, solteiro, Corretor de Imóveis, inscrito no CRECI sob o nº [REDACTED] devidamente estabelecido no endereço acima.

LOCATÁRIO: INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO, PESQUISA E INOVAÇÃO – IDPI, Pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua da Conceição n.º 141, sobreloja, Centro - Niterói - RJ - CEP 24.020-085 inscrita no CNPJ n.º 23.687.359/0001-84, E-mail: CONTATO@IDPI.ORG.BR, representada neste ato pelo seu Presidente, Sr. **JORGE HENRIQUE PINTO GARCIA**, inscrito no CPF sob o n.º [REDACTED]

Pelo presente, instrumento particular, as partes acima devidamente qualificadas, doravante designadas simplesmente **LOCADOR** e **LOCATÁRIO**, na melhor forma de direito, ajustam e contratam entre si a locação de imóvel não residencial, mediante as cláusulas e condições e condições que adiante estipulam, na forma da Lei n.º 8.245/91.

CLÁUSULA UM: O objeto do presente contrato consiste na locação pelo LOCADOR ao LOCATÁRIO do imóvel localizado na Avenida Saquarema, n.º 05, Lojas 01 e 03, Edifício Maximus Tower, Porto Novo, Saquarema/RJ, destinado a instalação de Polo Educacional do Programa Conexão do Futuro, da Prefeitura de Saquarema, o imóvel ora locado constitui-se:

- a) **Loja 01** – Espaço de 331,81m², composto ainda por mezanino de 147,56m².
- b) **Loja 03** – Espaço de 434m².

CLÁUSULA DOIS: A locação será pelo prazo de 23 (vinte e três) meses, com início em 04 de setembro de 2023 e término em 04 de agosto de 2025, data em que o Locatário, restituirá o imóvel totalmente quitado, desocupado de coisas e pessoas, em perfeito estado de uso e conservação independentemente de qualquer aviso judicial ou extrajudicial nas condições estipuladas no presente contrato, no caso de as partes não desejarem prorrogar a locação.

Parágrafo Primeiro. O Locador autoriza ao Locatário proceder com intervenções de adequação ao uso e adaptação e personalização do espaço as atividades que nele serão desenvolvidas, conforme Plantas Arquitetônicas e Detalhamento de Serviços aprovados pelas partes e que fazem parte integrante deste contrato.

Parágrafo Segundo. As intervenções descritas no Detalhamento de Serviços como “Adaptações para Uso” serão custeadas pela Locatária e poderão ser levantadas do imóvel ao término da locação, desde que não danifiquem o imóvel.

CLÁUSULA TRES: O locatário se obriga ao pagamento do prêmio anual de seguro contra incêndio, que deverá ser contratado pelo locatário e enviado cópia da apólice aos Locadores.

CLÁUSULA QUATRO: O aluguel mensal será pago todo dia 10 de cada mês, que foi livremente convencionado pelas partes, no valor total de R\$ 55;000,00 (cinquenta e cinco mil reais), conforme detalhamento abaixo:

- a) **Loja 01** – R\$ 30.000,00 (trinta mil reais);
- b) **Loja 03** – R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

Parágrafo Primeiro. Os valores acima serão acrescidos de todos os impostos, taxas, taxas condominiais e contribuições que incidam ou venham incidir sobre o imóvel, tais como: Imposto Predial Territorial Urbano, contribuição de qualquer natureza, taxas pelo consumo de água, taxa de incêndio, serviço que recaírem sobre a unidade do imóvel ora locado por este instrumento, os quais deverão ser

pagos juntamente com o aluguel, quando será incluído no recibo de aluguel, especificando as verbas referidas a cada um. Atualmente as taxas condominiais são as abaixo, podendo ter variação conforme despesas mensais que as compõem:

- a) Loja 03 - R\$1.049,00 (mil e quarenta e nove reais);
- b) Loja 01- R\$ 562,00 (quinhentos e sessenta e dois reais).

Parágrafo Segundo. O locatário entrega como garantia locatícia a quantia de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais) os quais ficarão em poder do locador para eventuais reparos no imóvel de responsabilidade do locatário ou complemento de quitação dos alugueres não quitados e neste caso serão reajustados pelos índices da poupança. O valor de caução deverá ser depositado na conta 188.814-5, agência 3003 - Banco Sicoob sendo titular da conta a empresa locadora.

Parágrafo Terceiro. Se ao término do contrato não houver reparos a serem feitos ou valores em aberto, o valor da caução será devolvido ao Locatário. O Locatário terá o prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados da assinatura do presente para efetuar o depósito do valor de caução, pois somente após o cumprimento dessa condição as chaves serão entregues.

Parágrafo Quarto. A locatária tem prazo máximo de 30 dias a partir da data de assinatura do contrato para proceder à transferência da conta de energia elétrica junto a ENEL e alteração de cadastro condominial para recebimento de boletos.

Parágrafo Quinto. O pagamento dos aluguéis deverá ser efetuado diretamente na conta corrente da locadora, na conta [REDACTED] agência [REDACTED] [REDACTED]

Parágrafo Sexto. O Locador emitirá mensalmente recibo do pagamento, para fins de comprovação junto ao Município de Squarema, para prestação de contas do Projeto.

CLÁUSULA CINCO: O locatário declara receber o imóvel em condições mínimas de habitabilidade, razão pela qual as intervenções serão necessárias, bem como o direito à indenização ou retenção pelas benfeitorias que fizer, as quais ficam desde logo, incorporadas ao imóvel, exceto as benfeitorias úteis ou necessárias, quando autorizadas (artigo 578 do Código Civil). Se qualquer benfeitoria ou modificação for feita sem consentimento do Locador, este poderá exigir que tudo seja repostado no seu estado primitivo, correndo todas as despesas por conta da locatária.

CLÁUSULA SEIS: Se o locador vier a admitir qualquer tolerância no cumprimento das obrigações pactuadas, tal tolerância jamais poderá ser mantida como modificação do presente contrato, não dando ensejo à novação constante do Código Civil, permanecendo, a todo tempo, em vigor todas as cláusulas do presente contrato, como se nenhum favor houvesse intercorrido.

CLÁUSULA SÉTIMA: Caso o pagamento do aluguel ocorra após o vencimento, a Locatária ficará sujeita à multa de mora de 10% (dez por cento), e a juros de 1% (um por cento) ao mês-calendário ou fração, calculado sobre o valor do aluguel bruto e acessórios, após terem sido corrigidos monetariamente, tomando-se por base conceitos e índices oficiais, de acordo com legislação específica.

Parágrafo Primeiro: Sem necessidade de aviso ou notificação, poderá o Locador, a qualquer tempo diante da ocorrência de atraso nos pagamentos dos aluguéis e demais encargos, transferir a cobrança para ser efetuada por advogado, sendo fixado, desde já, honorários de 20% (vinte por cento), sobre o valor da causa.

Parágrafo Segundo: Para todos os efeitos legais, também se considera como INFRAÇÃO CONTRATUAL, ensejando o despejo, o atraso reiterado nos pagamentos dos aluguéis e encargos locatícios, conforme previsto no inciso II art. 9.º da Lei 8.245/91. O atraso será caracterizado pela cobrança efetuada através de advogado (condições estas determinadas no presente contrato).



CLÁUSULA OITO: O valor do aluguel será reajustado, após 23 (vinte e três) meses, contados da data de assinatura, ou seja, no período de prorrogação, pelo IGP/IGPM/INPC, tomando-se por base sempre o índice de maior variação, ou na sua falta, por outro que o venha substituir de acordo com as regulamentações governamentais e legislação específica sobre locação de imóveis, atendendo-se índices, prazos e condições ali determinadas, ou ainda através de livre negociação entre as partes, nas oportunidades em que assim desejarem.

CLÁUSULA NOVE: A locatária dará ao imóvel objeto da presente locação finalidade exclusivamente da instalação de Polo Educacional do Programa Conexão do Futuro, não sendo permitida a esta ceder, emprestar, transpassar ou sublocar no todo ou em parte o imóvel locado, a título gratuito ou oneroso, para empresas de seu mesmo grupo econômico, não sendo permitido sublocar para terceiros, salvo com o consentimento prévio por escrito do Locador.

CLÁUSULA DEZ: É obrigação do locatário manter o imóvel em perfeitas condições de limpeza, segurança e utilização, promovendo incontinenti, todos os reparos e pinturas necessárias, solicitando, quando for o caso, a aprovação do Locador, não sendo permitida qualquer alteração, modificação acréscimo ou reforma do imóvel sem as providências referidas. Ficando todas as despesas para o cumprimento desta cláusula a cargo dos locatários, que não terão direito a indenização ou retenção, salvo em caso de benfeitorias úteis ou necessárias.

CLÁUSULA ONZE: Extinta a locação, por qualquer motivo se obriga a locatária a devolver as chaves do imóvel ao locador perfeitamente limpo, completo de chaves, ferragens, vidros em parte, louças sanitárias, aparelhos de água e eletricidade, de modo que possa ser imediatamente realugado, sem despesas para o locador. Nessa oportunidade, será o imóvel vistoriado por pessoas de confiança dos locadores, a fim de verificar se o imóvel se encontra nas condições exigidas, ficando o locador obrigado a pagar as indenizações pelos danos que forem verificados, por culpa direta ou indireta, ou ainda pelo simples desgaste do uso. Caso não seja feita a liquidação na oportunidade, fica garantido ao locador o direito de não receber as chaves do imóvel para fins de extinção da locação, continuando a vigorar as cláusulas contratuais até que seja recomposto o estado do imóvel, arcando o locatário com todas as despesas decorrentes, inclusive pelos aluguéis e demais encargos locatícios até a efetiva liberação do mesmo. A devolução física das chaves não significará quitação dos débitos existentes, pois a quitação deste só se fará mediante recibo específico.

CLÁUSULA DOZE: O Locador, no caso de venda do imóvel objeto da presente locação, fica obrigado a denunciar a existência do presente contrato, dando outrossim, conhecimento da melhor proposta obtida a fim de ser exercido, em igualdade de condições, o direito de preferência pelo Locatário.

CLÁUSULA TREZE: Em caso de desapropriação ou sinistro, sem culpa da locatária ou preposto, que atinja no todo ou em parte o imóvel, impedindo a sua ocupação, ficará obrigatoriamente rescindida a presente locação, dispensando-se qualquer indenização às partes contratantes.

CLÁUSULA QUATORZE: Cabe a locatária o cumprimento, dentro dos prazos legais, de quaisquer multas ou intimações por infrações das Leis, portarias ou regulamentos vigentes, originários de quaisquer repartições ou entidade desde que ocorrido o fato gerador na vigência deste contrato. Os locatários também se obrigam a dar ciência aos locadores dentro do prazo que permita o seu cumprimento, de aviso ou notificação de interesse do imóvel, sob pena de não o fazendo, assumir integralmente toda responsabilidade pela falta.

CLÁUSULA QUINZE: Mediante aviso prévio de 72 (setenta e duas) horas, é facultado ao Locador, por si ou terceiro previamente indicado e autorizado, fazer vistoria interna e externa do imóvel, para a verificação do cumprimento das cláusulas deste contrato, desde que em horário comercial.

CLÁUSULA DEZESSEIS: A infração de qualquer das cláusulas do presente contrato, sujeita o infrator à multa equivalente a 03 (Três) aluguéis vigentes na ocasião, cobrável ou não por procedimento judicial e outras sanções que o caso indicar. Ficando as contratantes obrigadas por si ou por seus sucessores,

elegendo o fórum da Comarca de Saquarema, com renúncia a qualquer outro por mais especial que seja, para dirimir as dúvidas suscitadas na sua execução.

Parágrafo primeiro: A rescisão a pedido da locatária pelo prazo inferior à 23 meses, de acordo com o art. 4 da Lei nº 8.245/91, sujeitará o locatário ao pagamento de multa equivalente a 03 (Três) aluguéis vigentes à data do efetivo pagamento, bem como após o período mencionado não sujeitará o locatário à multa contratual.

Paragrafo Segundo: Obriga-se o LOCATÁRIO apresentar aos LOCADORES quando finda ou rescindida a locação, todos os comprovantes dos pagamentos das contas de luz, água, bombeiros, impostos e taxas relativos ao imóvel.

Paragrafo terceiro: Ficam as partes contratantes autorizadas se assim necessário for, a efetuarem citações, intimações ou notificações, mediante correspondência, através de aviso de recebimento, e-mail, ou ainda pelas demais formas previstas no código civil; tudo de acordo com o artigo 58 & IV 8.245, de 18/10/1991.

As partes contratantes, obrigam por si, seus herdeiros e/ou sucessores, ao fiel cumprimento deste contrato. E por estarem justas e contratados, assinam o presente contrato em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

Saquarema, 05 de outubro de 2023.

M.E. 

LOCADOR
MAX FRIEDERICH PANARO EISENLOHR

J H P
LOCATÁRIO
INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO, PESQUISA
E INOVAÇÃO - IDPI
JORGE HENRIQUE PINTO GARCIA.

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI 



Testemunhas

CPF:

CPF:

