

## CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

**LOCADORES:** MARTA LUCIA BARROS CASTRO, Brasileira, advogada, portadora da RG n.º [REDACTED] Detran, inscrita CPF: [REDACTED] residente [REDACTED] neste ato representada por Paulo Vinicius Barros Castro, portador da RG n.º [REDACTED] inscrito CPF: [REDACTED] residente [REDACTED]

**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](mailto:CONTATO@IDPI.ORG.BR), representada neste ato pelo seu Presidente, Sr. JORGE HENRIQUE PINTO GARCIA, portador da carteira de identidade n.º [REDACTED] expedida pelo DETRAN/RJ e 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 da área localizada na Rua 96, n.º 300 lote 22 – Balneário Jaconé – Saquarema/RJ, Inscrição na PMS n.º 50062-0.

**Parágrafo Único.** Em decorrência da locação se referir a área não desmembrada do imóvel, a Locadora garante ao Locatário o direito de levantar muro ou outra forma de separação, da área ora locada para o restante do imóvel. Bem como autoriza a abertura de um portão no muro do imóvel, para servir como área de entrada e acesso ao espaço locado.

**CLÁUSULA DOIS:** A locação será pelo prazo de 18 (dezoito) meses, com início em 04 de dezembro de 2023 a terminar 04 de agosto de 2025, data em que o Locatário, restituirá a área totalmente livre, 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 Único.** Após 12 (doze) meses de locação, poderá ser solicitada a rescisão do contrato de locação, sem a incidência de multa para quaisquer das partes, desde que solicitada com 60 (sessenta) dias de antecedência.

**CLÁUSULA TRÊS:** O aluguel mensal será pago todo dia 04 de cada mês conforme livremente convencionado pelas partes, no valor bruto de R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais).

**Parágrafo Primeiro:** Do valor convencionado será retido o IR conforme Instrução Normativa RFB 1.500/2014 Art. 22, VI e Art. 677 e Art. 782 do Decreto 9.580/18.

**Parágrafo Segundo.** Os valores de todos os impostos, taxas 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 diretamente pelo locador.

**Parágrafo Terceiro.** 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, desde que o espaço tenha relógio próprio. Se não tiver a Locatária fará pedido de ligação de energia com relógio individualizado para o espaço. Podendo usar o relógio existente do imóvel, até a instalação do relógio individualizado. E a conta será rateada, utilizando-se como referência as 3 (três) últimas contas da unidade. De forma que o excedente será pago e pela Locatária. O mesmo se aplicando a conta de abastecimento de água.

**Parágrafo Quarto.** O pagamento dos aluguéis deverá ser efetuado na conta corrente, Banco [REDACTED] agência [REDACTED] conta corrente [REDACTED] em nome de Paulo Vinicius Barros Castro.

**Parágrafo Quinto.** O Locadoremitirá mensalmente recibo do pagamento, para fins de comprovação junto ao Município de Saquarema, para prestação de contas do Projeto.

**Parágrafo Sexto:** O locatário entrega como garantia locatícia a quantia de R\$11.000,00 (onze mil reais), os quais ficarão em poder do locador para eventuais reparos no imóvel de responsabilidade do locatário ou complemento de quitação dos alugueres.

**CLÁUSULA QUATRO:** 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 CINCO:** 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 a Locadora, 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 SEIS:** O valor do aluguel será reajustado 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 SETE:** A locatária dará ao imóvel objeto da presente locação finalidade exclusivamente não residencial, 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 OITO:** É obrigação do locatário manter a área em perfeitas condições de limpeza, segurança e utilização, solicitando, quando for o caso, a aprovação da Locadora, 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 do locatário, que não terão direito a indenização ou retenção, salvo em caso de benfeitorias úteis ou necessárias.

**CLÁUSULA NOVE:** Extinta a locação, por qualquer motivo se obriga o locatário a devolver as chaves da área ao locador perfeitamente limpo. Nessa oportunidade, será a área vistoriada por pessoas de confiança da locatária, a fim de verificar se a mesma 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 a locatária o direito de não receber as chaves da área para fins de extinção da locação, continuando a vigorar as cláusulas contratuais até que seja recomposto o estado da área, 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 DEZ:** A Locatária, no caso de venda do imóvel objeto da presente locação, fica obrigada 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 ONZE:** 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 DOZE:** 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. O locatário também se obriga a dar ciência a locatária 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 TREZE:** Mediante aviso prévio de 72 (setenta e duas) horas, é facultado aos Locadores, 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 QUATORZE:** 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 12 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.

Saquarema, 01 de DEZEMBRO de 2023.



*Marta Lucia Barros Castro*

MARTA LUCIA BARROS CASTRO

Locador



*Paulo Vinicius B. Castro*

P. P PAULO VINICIUS BARROS CASTRO

INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO, PESQUISA E INOVAÇÃO -IDPI  
JORGE HENRIQUE PINTO GARCIA.

Locatário

Testemunhas

Cartório do 2º Ofício  
Serviço Notarial e Registro | Sonia Marcia P. Alves  
Técnicas | Oficiais  
Rua Henrique Sironi, nº 22 - Barro Campos Eliseos - CEP 27.542-110  
Resende - RJ - Tel/Fax: (24) 3355-0168  
093492AA359448  
www.cartorio2oficio.com.br



Reconheço as firmas por Semelhança de:  
MARTA LUCIA BARROS CASTRO \*\*\*\*\*  
PAULO VINICIUS BARROS CASTRO \*\*\*\*\*  
Emolumentos: 14,36 Fetj: 2,86 Fundperj: 0,70 Funperj: 0,70  
Funarpen: 0,56 Pmcmv: 0,28 Iss: 0,70 Selo: 4,96 Total: 25,12  
RESENDE - RJ. 01/12/2023.

FERNANDO BUTTNER COUTINHO LOPE Em test. da verdade.  
EEPV 74062 VIA, EEPV 74063 HRZ Consulte www4.tjrj.jus.br/Portal-

Fernando Buttner Coutinho Lopes  
Escrevente Autorizado  
Mnt.: 94/13764

