

CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

LOCADORES: EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS MANSOES LTDA, pessoa jurídica, com sede na Avenida Saquarema, n° 567 loja 41, Porto Novo – Saquarema/RJ, inscrita no CNPJ 26.236.938/0001-07, representada neste ato por **Fernando Pereira de Rezende Junior**, portador da carteira de identidade n° [REDACTED] – CRC/RJ e inscrito no CPF n° [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, 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, 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 das lojas 38,38A,38B,38C e 39, localizada na Avenida Saquarema, n° 567 – Porto Novo, Saquarema/RJ., cep. 28.991-311.

CLÁUSULA DOIS: A locação será pelo prazo de 12 (doze) meses, com início em 02 de Janeiro de 2024 a terminar 01 de Janeiro de 2025, data em que o Locatário, restituirá o imóvel 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.

CLÁUSULA TRÊS: O aluguel mensal será pago até o dia 02(dois) de cada mês, conforme livremente convencionado pelas partes, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Parágrafo Primeiro: 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, 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 Segundo. O locatário 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.

Parágrafo Terceiro. O pagamento dos aluguéis deverá ser efetuado na conta corrente, Banco [REDACTED] agência n° [REDACTED] conta corrente n° [REDACTED]

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

Parágrafo Quinto: O locatário entrega como garantia locatícia a quantia de R\$ 20.000,00(Vinte 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, o Locatário 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 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: O locador dará ao imóvel objeto da presente locação finalidade exclusivamente da instalação de sala de esporte 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 OITO: É obrigação do locatário manter o imóvel em perfeitas condições de limpeza, segurança e utilização, 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 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 obriga-se o locatário a devolver as chaves da do imóvel ao locador perfeitamente limpo. Nessa oportunidade, será a área vistoriada por pessoas de confiança do locador, 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: O Locador, 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 do locatário 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 o locatário 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 indiciado 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 do locatário 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.

Parágrafo 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.

Parágrafo 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, 02 de Janeiro de 2024.



EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS MANSOES LTDA
FERNANDO PEREIRA DE REZENDE JUNIOR
Locador



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

Testemunhas