

CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

LOCADORES: **CARLOS HENRIQUE MENDONÇA RIBEIRO**, brasileiro, casado, empresário portador da carteira de identidade n.º 059621409 IFP/RJ e do CPF n.º 737.308.747/72, domiciliado na Rua João Laureano da Silva, 14 - Bacaxá - Saquarema - RJ - CEP 28994-194 - E-mail: henriquedaradio@gmail.com - Tels. (22) 97404-4003 e 99925-0663 e **ELCYRA MENDONÇA RIBEIRO**, brasileira, casada, professora aposentada, portadora da carteira de identidade n.º 0366.170, expedida pelo IFP/RJ, inscrita no CPF sob o n.º 637.385.467-15, residente e domiciliada na travessa Joaquim Costa n.º 101 - Bacaxá - Saquarema - RJ - CEP 28994-801.

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**, brasileiro, casado, comerciante, portador da carteira de identidade n.º 06.253.146-6, expedida pelo DETRAN/RJ e inscrito no CPF sob o n.º 054.685.557-62, residente e domiciliado à Rua Olmar da Silveira, casa 115, quadra 14, Condomínio Del Lago - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - CEP 22793-144.

Pelo presente, instrumento particular, as partes acima devidamente qualificadas, doravante designadas simplesmente **LOCADORES** 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 pelos **LOCADORES** ao **LOCATÁRIO** de imóveis destinados a instalação da **Sede e Coordenadorias do Projeto Conexão Universitária de Saquarema**, situados, os imóveis, na Rua Gelcílio Machado, 150 - **Salas 03 e Loja 03** - Bacaxá - Saquarema - Rio de Janeiro - RJ - CEP 28994-795 - Inscrição na PMS n.º 122405-0.

CLÁUSULA DOIS: A locação será pelo prazo de 48 (Quarenta e oito) meses, com início em 20 de abril de 2022 a terminar 20 de abril de 2026, 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 Único. Após 24 (vinte e quatro) 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 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\$ 3.400,00 (três mil e quatrocentos reais), conforme detalhamento abaixo:

- a) Sala 3 R\$ 1.400,00 (mil e quatrocentos reais)
- b) Loja 3 R\$ 2.000,00 (Dois mil reais)

emp
JK

Parágrafo Primeiro. Os valores acima serão acrescidos 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 juntamente com o aluguel, quando será incluído no recibo de aluguel, especificando as verbas referidas a cada um. O locatário entrega como garantia locatícia a quantia de R\$ 6.800,00 (seis mil e oitocentos reais) os quais ficarão em poder dos locadores para eventuais reparos no imóvel de responsabilidade do locatário ou complemento de quitação dos alugueres e neste caso serão reajustados pelos índices da poupança.

Parágrafo Segundo. Se ao término do contrato não houver reparos a serem feitos ou valores em aberto, o valor da caução será devolvido ao Locatário. A Locadora 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 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.

Parágrafo Quarto. O pagamento dos aluguéis deverá ser efetuado diretamente na conta corrente do locador, no Banco Brasil, conta corrente 6066-6, agência 2673-5 ou em moeda corrente no horário de 9 (nove) às 18 (Dezoito) horas de segunda à sábado.

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

CLÁUSULA CINCO: O locatário declara receber o imóvel completamente aparelhado, pintado, com todas as instalações perfeitas, obrigando-se a mantê-lo assim e a restituí-lo em perfeito estado de conservação, higiene, em condições de ser habitado imediatamente não tendo 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 dos Locadores, estes poderão exigir que tudo seja repostado no seu estado primitivo, correndo todas as despesas por conta da locatária.

Parágrafo Único: Os imóveis contém:

a) Sala:

- 01 - Portas blindex;
- 02 - Fechadura das salas elétricas HDL Modelo PV90 1R-B af 1 Folha;
- 03 - Fechadura dos banheiros de pressão Soprano Vidro temperado SKU: mod MLB1395024452;
- 04 - Porta das salas com molas Soprano;
- 05 - Cada sala contém 01 extintor de incêndio (Corredor com 3 extintores);
- 06 - Sistema de monitoramento Intelbras (16 câmeras - 1 Stand Alone - 2 Fontes - Cabos)
- 07 - Portão estacionamento com motor SEG (1 Controle);
- 08 - Toda iluminação das salas, lojas e corredor em LED;
- 09 - Sistema de interfone entre portaria e salas e Intelbras,
- 10 - Persianas verticais nas salas;
- 11 - Pintura paredes tinta acrílica Metalatex Sherwin Williams - Cinza urbano;
- 12 - Pintura teto tinta acrílica branco neve Suvinil;
- 13 - Sacada varanda das salas com toldo articulável azul.

b) Loja

01 - Pintura paredes tinta acrílica Metalatex Sherwin Williams - Cinza urbano;

02 - Pintura teto tinta acrílica branco neve Suvinil;

03 - Extintores de incêndio;

04 - Blindex nos banheiros;

05 - Porta de Ferro de enrolar.

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 20% (vinte 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, poderão os Locadores, 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 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 da **Sede e Coordenadorias do Projeto Conexão Universitária de Saquarema**, 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 dos Locadores.

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 dos Locadores, 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 obriga-se a locatária a devolver as chaves do imóvel aos locadores 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 os locadores. 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 aos locadores 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: Os Locadores, no caso de venda do imóvel objeto da presente locação, ficam obrigados 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 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 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 24 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, 20 de abril de 2022.

ESTA FIRMA FOI RECONHECIDA

Carlos Henrique Mendonça Ribeiro
CARLOS HENRIQUE MENDONÇA RIBEIRO.

ESTA FIRMA FOI RECONHECIDA

Elcyra Mendonça Ribeiro
ELCYRA MENDONÇA RIBEIRO.

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI

Jorge Henrique Pinto Garcia
INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO, PESQUISA E INOVAÇÃO - IDPI
JORGE HENRIQUE PINTO GARCIA.

4º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI - RJ
Escrituras, Procurações, Testamentos, Autenticações, Rec. Firms, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas
AV. Emílio Amarel Peixoto, 500 - Loja 112 - Centro - Niterói - RJ - CEP: 24020-477 - Tel./Fax: (21) 2622-0865 / 2622-7254 / 2622-2129

089672AA850048

Reconheço as firmas por Semelhança de:
JORGE HENRIQUE PINTO GARCIA *****

Emols: R\$ 6,69. Fetj: R\$ 1,33. Fundperj: R\$ 0,33. Funperj: R\$ 0,33
Funarpen: R\$ 0,26. Pmcnv: R\$ 0,13. Iss: R\$ 0,13. Total: R\$ 9,20.

NITERÓI/RJ, 25/04/2022.
LORENA QUEIROS FERREIRA DOS SA. Em test. da verdade. Conf. EEDD 39272 MRK Consulte www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultase/o

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI
Lorena Queiros Ferreira dos Santos
Matr. 94/18601

2º
CARTÓRIO DE REGISTRO CIVIL E DE NULAS SAQUAREMA - RJ

CPN E NOTAS 2º DIST. COM. SAQUAREMA
Saquarema, 5074 - Lojas 01 e 02 - Biscaxá - Saquarema - RJ - CEP: 26944-597 - Tel.: (22) 2153-1492 Matr. 90/108

Reconheço as firmas por Semelhança de:
CARLOS HENRIQUE MENDONÇA RIBEIRO *****
ELCYRA MENDONÇA RIBEIRO *****

Emols: R\$ 13,38. Fetj: R\$ 2,66. Fundperj: R\$ 0,66. Funperj: R\$ 0,66
Funarpen: R\$ 0,52. Pmcnv: R\$ 0,26. Iss: R\$ 0,66. Total: R\$ 18

SAQUAREMA/RJ, 26/04/2022.
HERLON S DE ABREU AGUIAR - ESC. Em test. da verdade. Conf. EEDE 75059 EYW, EEDE 75060 QNG Consulte www4.tjrj.jus.br/Portal-

092999 AA288517